

Zmluva o budúcej zmluve o nájme

uzavretá podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „Zmluva o budúcej zmluve“)

Zmluvné strany:

1. Budúci prenajímateľ: OMNIA INVEST, s.r.o.
Sídlo: Tomášikova 30, 821 01 Bratislava
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 61746/B
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Ing. Tomáš Majer, konateľ
IČO: 45 301 271
DIČ: 2022929678
IČ DPH: SK2022929678
Bankové spojenie:
IBAN (číslo účtu):
SWIFT/BIC:
ďalej len „**Budúci prenajímateľ**“)

a

2. Budúci nájomca: Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.
Sídlo: Drieňová 24, 820 09 Bratislava
Právna forma: akciová spoločnosť
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3496/B
Konajúci prostredníctvom: Ing. Roman Gono – predseda predstavenstva
Ing. Jaroslav Daniška – podpredseda predstavenstva
IČO: 35 914 921
DIČ: 2021 920 065
IČ DPH: SK2021920065
Bankové spojenie:
IBAN (číslo účtu):
SWIFT/BIC:
(ďalej len „**Budúci nájomca**“)

ďalej spolu aj ako („**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivito ako „**Zmluvná strana**“)

1. Preambula

- 1.1 Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom rozostavanej stavby, v čase uzavretia tejto Zmluvy o budúcej zmluve pred kolaudáciou a bez prideleného súpisného čísla, popis stavby OMNIA BUSINESS CENTER, postavenej na pozemku CKN parc. č. 15651/181 a zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava II, obec Bratislava – m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, na liste vlastníctva č. 9322 (ďalej len „**Stavba OBC**“). Predpokladaný termín vydania kolaudačného rozhodnutia na užívanie Stavby OBC je do konca III. štvrtroka 2021.
- 1.2 Budúci nájomca podpisom tejto Zmluvy o budúcej zmluve vyhlasuje, že má vážny záujem o prenájom nebytových priestorov a ostatného predmetu nájmu ako je tento špecifikovaný v nájomnej zmluve, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Nájomná zmluva**“) z dôvodu potreby zabezpečenia administratívnych priestorov pre svojich zamestnancov a zabezpečenia administratívneho sídla svojej spoločnosti. Budúci nájomca má za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve o budúcej zmluve záujem uzatvoriť s Budúcim prenajímateľom Nájomnú zmluvu. Budúci nájomca rovnako vyhlasuje, že je v tejto súvislosti pripravený splniť všetky povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto Zmluvy o budúcej zmluve a v prípade uzavretia budúcej nájomnej zmluvy rovnako aj všetky povinnosti vyplývajúce pre

neho z budúcej nájomnej zmluvy, zo všeobecne záväzných právnych predpisov a z prevádzkových a technických pravidiel.

- 1.3 Budúci nájomca túto Zmluvu uzatvára s Budúcim prenajímateľom na základe výsledkov prieskumu trhu (ďalej len „**Prieskum trhu**“), a to s prihliadnutím na skutočnosť, že ponuka Budúceho prenajímateľa v rámci uvedeného Prieskumu trhu bola vyhodnotená ako najvýhodnejšia.
- 1.4 Budúci prenajímateľ pri podpise tejto Zmluvy o budúcej zmluve vyhlasuje, že má vážny záujem dať do nájmu budúcemu nájomcovi nebytové priestory a ostatný predmet nájmu ako je tento špecifikovaný v Nájomnej zmluve, a to za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve o budúcej zmluve a rovnako vyhlasuje, že je v tejto súvislosti pripravený uzavrieť s budúcim nájomcom po splnení všetkých povinností uvedených v tejto Zmluve o budúcej zmluve budúcu Nájomnú zmluvu. Budúci prenajímateľ taktiež vyhlasuje, že je v tejto súvislosti pripravený splniť všetky povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto Zmluvy o budúcej zmluve a v prípade uzavretia budúcej Nájomnej zmluvy rovnako aj všetky povinnosti vyplývajúce pre neho z budúcej Nájomnej zmluvy, zo všeobecne záväzných právnych predpisov a z prevádzkových a technických pravidiel.

2. Predmet Zmluvy o budúcej zmluve

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy o budúcej zmluve je záväzok Zmluvných strán uzavrieť za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve o budúcej zmluve Nájomnú zmluvu. Predmetom tejto Zmluvy o budúcej zmluve je aj úprava iných vzájomných práv a povinností Zmluvných strán, tak ako vyplývajú z tejto Zmluvy o budúcej zmluve.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli že za podmienok uvedených v tejto Zmluve o budúcej zmluve vznikne Zmluvným stranám povinnosť uzatvoriť Nájomnú zmluvu v znení uvedenom v **Prílohe č. 1** tejto Zmluvy o budúcej zmluve.
- 2.3 Predmetom Nájomnej zmluvy bude záväzok Budúceho prenajímateľa dať do dočasného užívania (nájmu) Budúcemu nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II Nájomnej zmluvy a záväzok Budúceho nájomcu uhrádzať za to Budúcemu prenajímateľovi nájomné podľa Čl. IV Nájomnej zmluvy, ako aj úprava ostatných práv a povinností zmluvných strán v rámci nájomného vzťahu. Budúci prenajímateľ vyhlasuje a zaväzuje sa zabezpečiť, že predmet nájmu bude spĺňať požiadavky Budúceho nájomcu uvedené v **Prílohe č. 3** a **Prílohe č. 6** tejto Zmluvy, a že budú dodržané parametre nájmu, ktoré Budúci prenajímateľ uviedol v informácii poskytnutej v rámci Prieskumu trhu, ktorá tvorí **Prílohu č. 4** tejto Zmluvy.
- 2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci prenajímateľ je oprávnený vyzvať Budúceho nájomcu, ale tiež Budúci nájomca je oprávnený vyzvať Budúceho prenajímateľa na uzavretie Nájomnej zmluvy (ďalej len „**Právo výzvy**“).
- 2.5 Právo výzvy si môže uplatniť Budúci prenajímateľ ako aj Budúci nájomca písomným oznámením, v ktorom vyzve Zmluvnú stranu, ktorá je adresátom výzvy, na uzavretie Nájomnej zmluvy s odkazom na tento bod Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Oznámenie o výzve**“). Právo výzvy sa považuje za riadne uplatnené, ak je Oznámenie o výzve:
- 2.5.1 zo strany Budúceho prenajímateľa doručené Budúcemu nájomcovi (i) po schválení dispozičného riešenia budúceho predmetu nájmu Budúcim nájomcom podľa bodu 3.2, resp. 3.3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, (ii) po zápise Budúceho prenajímateľa do registra partnerov verejného sektora podľa príslušných ustanovení zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zároveň (iii) po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavbu OBC (kolaudačné rozhodnutie s vyznačenou doložkou právoplatnosti je Budúci prenajímateľ povinný doručiť Budúcemu nájomcovi najneskôr spolu s Oznámením o výzve), najneskôr však do 15.10.2021, alebo
- 2.5.2 zo strany Budúceho nájomcu doručené Budúcemu prenajímateľovi kedykoľvek potom, čo nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie Stavby OBC

Ak kolaudačné rozhodnutie Stavby OBC nenadobudne právoplatnosť najneskôr do 30.10.2021, je Budúci nájomca oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy o budúcej zmluve, a to bez práva Budúceho prenajímateľa nárokovať si akúkoľvek kompenzáciu za zrušenie Zmluvy o budúcej zmluve; odstúpením nie je dotknutý nárok Budúceho nájomcu na zmluvnú pokutu podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy.

- 2.6 Ak príslušná Zmluvná strana realizujúca Právo výzvy doručí Oznámenie o výzve adresátovi Oznámenia o výzve v súlade s bodom 2.5 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, platí, že adresát Oznámenia o výzve je povinný uzavrieť Nájomnú zmluvu, pričom sa Zmluvné strany dohodli, že sú povinné Nájomnú zmluvu podpísať najneskôr do pätnástich 15 pracovných dní po doručení Oznámenia o výzve. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomnú zmluvu predloží na podpis Budúci prenajímateľ najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa doručenia Oznámenia o výzve príslušnej Zmluvnej strane, pričom ustanovenia Nájomnej zmluvy, ktoré zostali v momente uzavretia tejto Zmluvy o budúcej zmluve nevyplnené, budú doplnené Budúcim prenajímateľom pred uzavretím Nájomnej zmluvy podľa skutočného stavu v čase podpisu, pričom Predmet nájmu bude vymedzený v zmysle odsúhlaseného dispozičného riešenia a dohodnutej technickej normy **STN EN 15221-6 ako súčet čistej podlahovej plochy jednotlivých miestností (NRA)**, podľa dispozičného riešenia od výťahového lobby (vrátane). V prípade, ak Budúci prenajímateľ doručí Nájomnú zmluvu Budúcemu nájomcovi po lehote uvedenej v predchádzajúcej vete, lehota na uzatvorenie Nájomnej zmluvy sa predlžuje o počet dní, v ktorých je Budúci prenajímateľ v omeškaní s dorúčením Nájomnej zmluvy Budúcemu nájomcovi. V prípade, že omeškanie Budúceho prenajímateľa trvá viac ako 15 pracovných dní je Budúci nájomca oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy o budúcej zmluve, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak; odstúpením od Zmluvy z uvedeného dôvodu nie je dotknutý nárok Budúceho nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy.
- 2.7 Na základe vzájomnej dohody oboch Zmluvných strán bude Nájomná zmluva uzatvorená v znení uvedenom v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve. Znenie Nájomnej zmluvy možno zmeniť výlučne:
- 2.7.1 ak je to nevyhnutné na odstránenie zjavných chýb v písaní a počítaní alebo na opravu nesprávne uvedených faktických údajov týkajúcich sa Zmluvných strán alebo predmetu nájmu,
- 2.7.2 ak boli zmeny jej znenia vopred, resp. najneskôr ku dňu jej predloženia na podpis odsúhlasené Zmluvnými stranami,
- 2.7.3 doplnením príslušných chýbajúcich údajov, ktoré v nej ostali v čase uzavretia tejto Zmluvy o budúcej zmluve zámerne nevyplnené („xxx“). Chýbajúce údaje v Nájomnej zmluve budú do Nájomnej zmluvy pred jej podpisom doplnené tak, aby zodpovedali skutkovému a právnomu stavu v čase jej uzatvorenia, pričom Predmet nájmu musí byť vymedzený tak, aby zodpovedal odsúhlasenému dispozičnému riešeniu a spôsobu určenia výmery podľa dohodnutej technickej normy. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením samotnej Nájomnej zmluvy sa môžu dohodnúť na zmene jej niektorých častí a ustanovení, pričom za akceptovanie týchto zmien sa považuje podpísanie samotnej Nájomnej zmluvy Zmluvnými stranami.
- 2.8 V prípade, ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán neuzatvorí, resp. nepodpíše Nájomnú zmluvu, hoci podľa ustanovení tejto Zmluvy o budúcej zmluve je Nájomnú zmluvu povinná uzatvoriť, druhá Zmluvná strana je oprávnená požadovať, aby bolo vyhlásenie vôle Zmluvnej strany, ktorá neuzatvorila Nájomnú zmluvu, nahradené súdnym rozhodnutím alebo je oprávnená od tejto Zmluvy o budúcej zmluve odstúpiť. Tým nie je dotknuté právo odstupujúcej Zmluvnej strany, požadovať od druhej Zmluvnej strany z dôvodu porušenia záväzku uzatvoriť Nájomnú zmluvu podľa tejto Zmluvy o budúcej zmluve, zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy ako i právo na náhradu škody prevyšujúcej výšku zmluvnej pokuty.
- 2.9 Budúci nájomca vyhlasuje a ubezpečuje Budúceho prenajímateľa, že má k uzavretiu, k nadobudnutiu účinnosti a k plneniu tejto Zmluvy o budúcej zmluve udelené všetky a akékoľvek súhlasy, ktoré sú k tomu potrebné.

3. Iné povinnosti Budúceho prenajímateľa

- 3.1 Budúci prenajímateľ je povinný na vlastné náklady vypracovať a predložiť k odsúhlaseniu Budúcemu nájomcovi návrh dispozičného riešenia nebytových priestorov a dislokácie zamestnancov Budúceho nájomcu podľa **Prílohy č. 2** a **Prílohy č. 5** podľa podmienok stanovených v bodoch 3.2 a 3.3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve.
- 3.2 Najneskôr 6. pracovný deň od predloženia dispozičného riešenia Budúcemu nájomcovi podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve uskutoční Budúci prenajímateľ s Budúcim nájomcom konzultácie, na ktorých Budúci prenajímateľ vysvetlí dispozičné riešenia a Budúci nájomca spresní svoje požiadavky. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že v prípade, ak Budúci nájomca neuskutoční konzultácie alebo nespresní svoje požiadavky podľa tohto bodu Zmluvy o budúcej zmluve z dôvodu iného ako na strane Budúceho prenajímateľa, považuje sa dispozičné riešenie nebytových priestorov vrátane prvkovej špecifikácie mobiliáru za konečné a za schválené Budúcim nájomcom podľa bodu 3.3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve uplynutím 6. pracovného dňa od predloženia dispozičného riešenia Budúcemu nájomcovi podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve.
- 3.3 Najneskôr 10. pracovný deň odo dňa spresnenia požiadaviek Budúcim nájomcom podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve predloží Budúci prenajímateľ konečné dispozičné riešenie nebytových priestorov vrátane prvkovej špecifikácie mobiliáru na schválenie Budúcemu nájomcovi, ktorý najneskôr 6. pracovný deň od jeho predloženia oznámi Budúcemu prenajímateľovi jeho schválenie (ďalej len „**Úkon schválenia**“) alebo v tej istej lehote oznámi Budúcemu prenajímateľovi, čo a akým spôsobom požaduje v predloženom návrhu opraviť tak, aby to bolo v súlade s Prílohou č. 2, s Prílohou č. 5 tejto Zmluvy o budúcej zmluve a v súlade so spresnenými požiadavkami Budúceho nájomcu uskutočnenými v súlade s bodom 3.2 tejto zmluvy o budúcej zmluve, pričom sa Budúci nájomca zaväzuje nevznášať iné požiadavky, ako vzniesol najneskôr v lehote na spresnenie požiadaviek podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Návrh na opravu konečného dispozičného riešenia**“). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že v prípade, ak Budúci nájomca nevykoná Úkon schválenia ani Návrh na opravu konečného dispozičného riešenia z dôvodu iného ako na strane Budúceho prenajímateľa, považuje sa konečné dispozičné riešenie nebytových priestorov vrátane prvkovej špecifikácie mobiliáru predložené Budúcim prenajímateľom za schválené Budúcim nájomcom uplynutím 6. pracovného dňa od jeho predloženia podľa tohto bodu tejto Zmluvy o budúcej zmluve Budúcemu nájomcovi. Zmluvné strany sa tiež výslovne dohodli, že v prípade, ak Budúci nájomca vykoná Návrh na opravu konečného dispozičného riešenia, považuje sa konečné dispozičné riešenie nebytových priestorov vrátane prvkovej špecifikácie mobiliáru predložené Budúcim prenajímateľom za schválené Budúcim nájomcom s doplnkami špecifikovanými v Návrhu na opravu konečného dispozičného riešenia. Po schválení dispozičného riešenia Budúcim nájomcom sa Budúci prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť príslušné stavebné úpravy v súlade s odsúhlaseným dispozičným riešením ako aj zabezpečiť Vybavenie priestorov tak, aby tieto boli pripravené na odovzdanie Nájomcovi v zmysle termínov a lehôt dohodnutých v tejto Zmluve o budúcej zmluve, resp. Nájomnej zmluve.
- 3.4 Budúci prenajímateľ sa okrem iného zaväzuje, že:
- 3.4.1 predložené dispozičné riešenie nebytových priestorov a dislokácia zamestnancov Budúceho nájomcu budú spracované v súlade s platnou právnou úpravou a budú dodržané všetky podmienky pre výkon administratívnych činností vykonávaných v predmete nájmu pre počet zamestnancov uvedených v Prílohe č. 2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že výmera predmetu nájmu bude stanovená v súlade s technickou normou STN EN 15221-6 ako súčet čistej podlahovej plochy jednotlivých miestností (NRA) vybudovaných podľa odsúhlaseného dispozičného riešenia od výťahového lobby (vrátane).
- 3.4.2 ponúkané nebytové priestory budú ku dňu odovzdania spĺňať minimálne ICT požiadavky podľa **Prílohy č. 6** tejto Zmluvy o budúcej zmluve, pričom splnenie týchto podmienok zabezpečí na vlastné náklady Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca zabezpečí Budúcemu prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť.

- 3.4.3 Budúci prenajímateľ umožní bezodplatne odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy o budúcej zmluve prístup do predmetu nájmu oprávneným zamestnancom a zmluvným partnerom Budúceho nájomcu za účelom zabezpečenia sfunkčnenia sieťových prvkov a iných prác súvisiacich s prípravou predmetu nájmu na užívanie Budúcim nájomcom.
- 3.4.4 Predmet nájmu bude ku dňu odovzdania vyhotovený v súlade so schváleným dispozičným riešením a bude komplexne zariadený Vybavením podľa dispozičného riešenia a dohodnutého štandardu.
- 3.5 V prípade, že táto Zmluva o budúcej zmluve nadobudne účinnosť najneskôr 01.08.2021 vrátane, Budúci prenajímateľ zabezpečí, aby budúci predmet nájmu najneskôr ku dňu 02.11.2021 spĺňal požiadavky Budúceho nájomcu uvedené v Prílohe č. 3 a 6 tejto Zmluvy o budúcej zmluve a bol pripravený na užívanie v stave podľa dispozičného riešenia odsúhlaseného Budúcim nájomcom. Pre prípad, že táto Zmluva o budúcej zmluve nadobudne účinnosť neskôr ako 01.08.2021, sa Zmluvné strany dohodli, že termín na plnenie Budúceho prenajímateľa podľa prvej vety tohto bodu sa automaticky predlžuje o toľko dní, koľko dní uplynie od 02.08.2021 vrátane do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy o budúcej zmluve. Pre prípad, že Budúci nájomca doručí Budúcemu prenajímateľovi akúkoľvek požiadavku týkajúcu sa dispozičného riešenia budúceho predmetu nájmu neskôr ako 01.08.2021, Zmluvné strany sa dohodli, že termín na plnenie Budúceho prenajímateľa podľa prvej vety tohto bodu sa automaticky predlžuje o toľko dní, koľko dní uplynie od 02.08.2021 vrátane do dňa doručenia požiadavky Budúceho nájomcu na predmetné dispozičné riešenie budúceho predmetu nájmu, avšak to sa týka len časti budúceho predmetu nájmu dotknutého požiadavkou Budúceho nájomcu, ktorá bola doručená po 01.08.2021; v takom prípade sa zároveň pripúšťa čiastočné odovzdanie budúceho predmetu nájmu.
- 3.6 Budúci prenajímateľ sa v rámci nájomného vzťahu zaväzuje tiež zabezpečovať:
- 3.6.1 komplexnú správu prenajatých nebytových priestorov a ostatnej časti budúceho predmetu nájmu,
- 3.6.2 funkčnosť a vyregulovanie existujúcich technologických zariadení pre dodávku tepla a chladenia (klimatizácie) a to tak, aby boli v maximálnej technicky nožnej miere dosiahnuté optimálne mikroklimatické podmienky na pracovisku Budúceho nájomcu v zmysle vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 544/2007 Z. z. o podrobnostiach o ochrane zdravia pred záťažou teplom a chladom pri práci.
- 3.6.3 dodávky služieb spojených s nájmom (predovšetkým dodávka tepla a chladu, teplej a studenej vody, elektrickej energie, odvoz odpadov),
- 3.6.4 doplnkové služby podľa špecifikácie uvedenej v **Prílohe č. 7** tejto Zmluvy.
- 3.7 Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že je riadne oboznámený so všetkými požiadavkami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy o budúcej zmluve, za splnenia ktorých je Budúci nájomca ochotný pristúpiť k uzatvoreniu Nájomnej zmluvy. Zároveň **Budúci prenajímateľ** berie na vedomie, že pred predložením výzvy na uzatvorenie Nájomnej zmluvy **musí byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora** podľa príslušných ustanovení zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, **pričom túto skutočnosť je povinný preukázať Budúcemu nájomcovi najneskôr pri predložení výzvy na uzatvorenie Nájomnej zmluvy.**
- 3.8 Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že v prípade nesplnenia ktorejkoľvek povinnosti uvedenej v predchádzajúcich bodoch alebo v prípade nepravdivého vyhlásenia Budúceho prenajímateľa o splnení podmienok uvedených v predchádzajúcich bodoch tejto Zmluvy o budúcej zmluve, Budúci prenajímateľ je povinný do 1 (jedného) mesiaca od doručenia písomnej výzvy Budúceho nájomcu vykonať všetky kroky potrebné k tomu, aby sa nesplnená povinnosť splnila, resp. aby sa odstránila nepravdivosť, neúplnosť, nepresnosť alebo nesprávnosť vyhlásenia. V prípade, že nesplnená povinnosť, nepravdivosť, neúplnosť, nepresnosť alebo nesprávnosť ktoréhokoľvek z týchto vyhlásení, nebude splnená, resp. odstránená, t.j. nedôjde k náprave tohto stavu v lehote podľa predchádzajúcej vety, Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci nájomca

je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy o budúcej zmluve bez akejkoľvek finančnej náhrady alebo iných nárokov v prospech Budúceho prenajímateľa. V prípade, že k odstúpeniu od tejto Zmluvy o budúcej zmluve dôjde z vyššie uvedených dôvodov, je Budúci nájomca oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu za porušenie záväzku Budúceho prenajímateľa podľa tohto ustanovenia Zmluvy o budúcej zmluve vo výške 20.000,- Eur; zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Budúceho nájomcu na náhradu škody v sume prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

4. Nájomné a ceny za služby spojené s nájomom

- 4.1 Výška nájomného, cien za služby, podieľanie sa na nákladoch a ich fakturovanie a splatnosti sú dohodnuté v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve.

5. Doba nájmu

- 5.1 Doba nájmu je dohodnutá v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve.

6. Zmluvné pokuty

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli a Zmluvná strana, ktorá bude adresátom Oznámenia o výzve sa zaväzuje, že v prípade, ak si nesplní povinnosť uzavrieť Nájomnú zmluvu podľa ustanovení článku 2. tejto Zmluvy o budúcej zmluve, zaplatí Zmluvnej strane, ktorá realizuje Právo výzvy, zmluvnú pokutu vo výške 250.000,- Eur. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná pokuta podľa tohto bodu Zmluvy o budúcej zmluve je splatná do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie oprávnenou Zmluvnou stranou povinnej Zmluvnej strane. Tým nie je dotknutý nárok oprávnenej Zmluvnej strany na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu. Zmluvná strana, ktorej vznikne nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto bodu Zmluvy o budúcej zmluve, je oprávnená od Zmluvy o budúcej zmluve odstúpiť.

7. Doručovanie

- 7.1 Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi Zmluvnými stranami touto Zmluvou o budúcej zmluve, sa doručujú na adresu sídla Zmluvnej strany uvedenú v tejto Zmluve o budúcej zmluve poštou, treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky, alebo osobne. Ak Zmluvná strana neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto Zmluve o budúcej zmluve alebo na adrese zapísanej v obchodnom registri alebo inom registri, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. V prípade, ak Zmluvná strana odoprela prijatie písomnosti, písomnosť sa považuje za doručenú dňom odopretia prijatia písomnosti. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenú.
- 7.2 Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídiel Zmluvných strán uvedené v tejto Zmluve o budúcej zmluve, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy o budúcej zmluve alebo v súvislosti s touto Zmluvou o budúcej zmluve sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne formou výtlačku informovať druhú Zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne písomne formou podpísaného výtlačku oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním korešpondencie.

8. Trvanie Zmluvy o budúcej zmluve

- 8.1 Táto Zmluva o budúcej zmluve sa uzatvára **na dobu určitú**, a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do dňa nadobudnutia účinnosti Nájomnej zmluvy.
- 8.2 Táto Zmluva o budúcej zmluve, s výnimkou tých ustanovení, v ktorých je výslovne uvedené alebo z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po jej zániku, zaniká:
- 8.2.1 dňom nadobudnutia účinnosti Nájomnej zmluvy;

- 8.2.2 dňom uvedeným v dohode Zmluvných strán o ukončení Zmluvy o budúcej zmluve;
- 8.2.3 písomným odstúpením od tejto Zmluvy o budúcej zmluve výlučne z dôvodov výslovne uvedených v tejto Zmluve o budúcej zmluve, ak príslušný dôvod pre odstúpenie trvá aj v momente odstúpenia. Zmluva o budúcej zmluve v tomto prípade zaniká dňom, kedy sa také odstúpenie niektorej zo Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy o budúcej zmluve stane účinné.
- 8.3 Odstúpením od Zmluvy o budúcej zmluve Zmluva o budúcej zmluve zaniká, keď je prejav vôle Zmluvnej strany oprávnenej odstúpiť od Zmluvy o budúcej zmluve doručený Zmluvnej strane, ktorá je adresátom odstúpenia, prípadne v iný neskorší deň v takomto prejave vôle uvedený. Zmluvné strany sa dohodli, že s výnimkou prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve o budúcej zmluve, je jednostranné ukončenie tejto Zmluvy o budúcej zmluve výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy o budúcej zmluve z dôvodu iného ako výslovne uvedeného v tejto Zmluve o budúcej zmluve alebo inak v najširšom rozsahu umožnenom príslušnými právnymi predpismi vylúčené.
- 8.4 Zánikom Zmluvy o budúcej zmluve zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán zo Zmluvy o budúcej zmluve. Táto skutočnosť sa však nedotýka ustanovení o voľbe práva, voľbe súdu, nároku na náhradu škody, nároku na zmluvnú pokutu, doručovaní písomností a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku Zmluvy o budúcej zmluve.

9. Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 9.1 Vzťahy neupravené touto Zmluvou o budúcej zmluve sa riadia zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ustanoveniami ostatných uplatniteľných právnych predpisov platných v Slovenskej republike. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 292 ods. 3 a 5 Obchodného zákonníka sa na zmluvný vzťah založený touto Zmluvou o budúcej zmluve neaplikujú.
- 9.2 Zmluvné strany sa dohodli na celom obsahu Zmluvy o budúcej zmluve a môže byť zmenená iba dohodou Zmluvných strán formou písomného vzostupne očísovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 9.3 Zmluva o budúcej zmluve je vyhotovená **v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily**, z toho každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
- 9.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že Zmluvu o budúcej zmluve uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne. Zmluvu o budúcej zmluve uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvu o budúcej zmluve si prečítali jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali osoby oprávnené zaväzovať Zmluvné strany.
- 9.5 Táto Zmluva o budúcej zmluve nadobúda **platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom vlády SR**. Budúci nájomca sa zaväzuje zmluvu zverejniť podľa predchádzajúcej vety tohto bodu najneskôr do šesťdesiat (60) dní bezprostredne nasledujúcich po dni jej uzavretia. Ak si Budúci nájomca nesplní povinnosť podľa predchádzajúcej vety, **Budúci prenajímateľ je oprávnený Zmluvu o budúcej zmluve zverejniť v Obchodnom vestníku**. Pre prípad zverejnenia Zmluvy o budúcej zmluve podľa predchádzajúcej vety sa Zmluvné strany dohodli, že Zmluva o budúcej zmluve nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Obchodnom vestníku.
- 9.6 Zmluva o budúcej zmluve spolu s akýmkoľvek dokumentom, na ktorý výslovne odkazuje vo svojom obsahu, obsahuje celú dohodu medzi Zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetu Zmluvy o budúcej zmluve. Žiadne ústne vysvetlenie, alebo ústna informácia poskytnutá jednou Zmluvnou stranou druhej Zmluvnej strane nemá vplyv na výklad Zmluvy o budúcej zmluve.

- 9.7 Pokiaľ je alebo ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy o budúcej zmluve stane neplatným, nevymáhateľným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť, nevymáhateľnosť či neúčinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy o budúcej zmluve. Zmluvné strany sa zaväzujú nahraďiť do 10 pracovných dní po doručení výzvy ktorejkoľvek Zmluvnej strany neplatné, nevymáhateľné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným, vymáhateľným a účinným s rovnakým alebo obdobným obchodným a právnyim zmyslom, prípadne uzavrieť novú Zmluvu o budúcej zmluve.
- 9.8 Práva a povinnosti, ktoré Zmluvným stranám vyplývajú z tejto Zmluvy o budúcej zmluve, prechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán. V prípade, ak Budúci prenajímateľ pred uzatvorením Nájomnej zmluvy prevedie vlastnícke právo k Stavbe OBC alebo k priestorom, ktoré majú byť v zmysle tejto Zmluvy predmetom budúceho nájmu, je povinný pri uzatvorení kúpnej zmluvy alebo inej scudzovacej zmluvy zabezpečiť postúpenie práv a prevod povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy o budúcej zmluve na nadobúdateľa tak, aby tento v celom rozsahu práv a povinností vstúpil do právneho postavenia Budúceho prenajímateľa. V prípade, ak Budúci prenajímateľ poruší povinnosť podľa predchádzajúcej vety je povinný zaplatiť Budúcemu nájomcovi zmluvnú pokutu v sume 250.000,- Eur, pričom zaplatením zmluvnej pokuty nie je v žiadnom rozsahu dotknutý nárok Budúceho nájomcu na náhradu škody v časti prevyšujúcej zmluvnú pokutu.
- 9.9 Prílohy Zmluvy o budúcej zmluve:
- č. 1 Nájomná zmluva
 - č. 2 Štruktúra zamestnancov podľa organizačných zložiek a iné priestory
 - č. 3 Minimálne požiadavky na predmet nájmu
 - č. 4 Požiadavka na informácie - prenájom kancelárskych priestorov
 - č. 5 Predbežný zoznam štandardu zariadenia mobiliárom podľa typu pracovnej pozície a druhu miestnosti
 - č. 6 Minimálne požiadavky na zabezpečenie informačných a telekomunikačných technológií (ICT)
 - č. 7 Špecifikácia doplnkových služieb spojených s nájmom

Vyhotovené a podpísané Zmluvnými stranami

v Bratislave, dňa:

v Bratislave, dňa:

Budúci prenajímateľ:

Budúci nájomca:

v mene OMNIA INVEST, s.r.o.

v mene Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.

Mgr. Ing. Tomáš Majer
konateľ

Ing. Roman Gono
predseda predstavenstva

Ing. Jaroslav Daniška
podpredseda predstavenstva

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. XXX

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zmluva**“)

medzi:

prenajímateľom:

Obchodné meno: **OMNIA INVEST, s.r.o.**
Sídlo: Tomášikova 30, 821 01 Bratislava
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 61746/B
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Ing. Tomáš Majer, konateľ
IČO: 45 301 271
DIČ: 2022929678
IČ DPH: SK2022929678
Bankové spojenie:
IBAN (číslo účtu):
SWIFT/BIC:

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

nájomcom:

Obchodné meno: **Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.**
Sídlo: Drieňová 24, 820 09 Bratislava
Právna forma: akciová spoločnosť
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3496/B
Konajúci prostredníctvom: Ing. Roman Gono – predseda predstavenstva
Ing. Jaroslav Daniška – podpredseda predstavenstva
IČO: 35 914 921
DIČ: 2021 920 065
IČ DPH: SK2021920065
Bankové spojenie:
IBAN (číslo účtu):
SWIFT/BIC:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne len „**Zmluvné strany**“)

v nasledovnom znení:

Článok I **Predmet zmluvy**

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (i) budovy OMNIA BUSINESS CENTER, súpisné číslo XXX, na ulici Tomášiková xxx, 821 01 Bratislava, postavenej na pozemku registra C-KN parcelné číslo 15651/181, zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „**Budova**“), (ii) pozemkov registra C KN parcelné číslo XXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria, o výmere xxx m², parcelné číslo XXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m², parcelné číslo XXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m² a parcelné číslo XXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m² (ďalej len „**Pozemky**“), (iii) spevnenej plochy určenej na

parkovanie osobných motorových vozidiel, o celkovej výmere XXX m², postavenej na Pozemkoch (ďalej len „**Spevnená plocha**“) a (iv) Vybavenia (bližšie definované v bode 2.1.5 tejto zmluvy); Budova a Pozemky sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 9322 pre katastrálne územie Ružinov. Výpis z listu vlastníctva je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej **Príloha č. 1**.

- 1.2 Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu (bližšie definovaný v bode 2.1 tejto zmluvy) do užívania a Nájomca Predmet nájmu (bližšie definovaný v bode 2.1 tejto zmluvy) prijíma.
- 1.3 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými nájomcami v Budove užívať spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo Budovy, a to výťah, schodiská a chodby v rozsahu zodpovedajúcom bežnému užívaniu, vchodové spoločné priestory a recepciu na prízemí Budovy, vjazdy, inštalčné šachty, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Článok II Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú:
 - 2.1.1 nebytové priestory nachádzajúce sa na 2., 3., 4., 5. a 6. nadzemnom podlaží Budovy s vchodom B o celkovej výmere XXX m² (ďalej len „**Kancelárske priestory**“);
 - 2.1.2 nebytové priestory nachádzajúce sa na XXX. podzemnom podlaží Budovy s vchodom B o celkovej výmere XXX m² (ďalej len „**Skladové priestory**“);
 - 2.1.3 nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove s vchodom B, ktoré Nájomca užíva spoločne s iným nájomcom/nájomcami, pričom podiel pripadajúci na Nájomcu predstavuje výmeru XXX m² (ďalej len „**Spoločne užívané priestory**“);

(nebytové priestory definované v bodoch 2.1.1 až 2.1.3 tejto zmluvy sú ďalej spoločne označované len ako „**Nebytové priestory**“);

Prílohou č. 2 k tejto zmluve je pôdorys Nebytových priestorov. Výmera nebytových priestorov je určená v súlade s technickou normou **STN EN 15221-6 ako súčet čistej podlahovej plochy miestností (NRA)**, od výťahového lobby (vrátane).

- 2.1.4 parkovacie miesta v počte 30, pričom 26 parkovacích miest) na 1. podzemnom podlaží Budovy s vchodom B a 4 parkovacie miesta pred vchodom B Budovy, ktorých umiestnenie určuje polohopisný plán v **Prílohe č. 3** zmluvy (ďalej len „**Parkovacie miesta**“);
 - 2.1.5 huteľné veci - vybavenie Predmetu nájmu podľa špecifikácie uvedenej v prílohe č. 4 (ďalej len „**Vybavenie**“);

(Nebytové priestory, Parkovacie miesta a Vybavenie sú v tejto zmluve spoločne označované ako „**Predmet nájmu**“).

- 2.2 Nebytové priestory sú vybavené prívodmi a rozvodmi elektrickej energie, studenej a teplej vody, kanalizáciou, vykurovania, klimatizácie, dátových a telefónnych sietí. Predmet nájmu bude ku dňu odovzdania do užívania Nájomcovi spĺňať minimálne ICT požiadavky podľa **Prílohy č. 6** tejto zmluvy a požiadavky vyplývajúce z príslušných technických noriem pre administratívne centrá a platnej právnej úpravy pričom splnenie týchto podmienok zabezpečí na vlastné náklady Prenajímateľ.
- 2.3 Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu riadne prehliadol a jeho technický stav mu je známy.

- 2.4 Prenajíateľ vyhlasuje, že:
- 2.4.1 si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad na Predmete nájmu znemožňujúcich alebo obmedzujúcich využívanie Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- 2.4.2 je oprávnený Predmet nájmu prenechať do užívania Nájomcu a na Predmete nájmu neviazu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom,
- 2.4.3 Budova, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza a Parkovacie miesta, sú voľne prístupné prostredníctvom verejných prístupových komunikácií, a že z titulu možnosti užívania prístupových ciest k nim nájomcovi nevyplyvajú žiadne obmedzenia.

Článok III

Účel nájmu

- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať Nebytové priestory pre účely zriadenia svojho administratívneho sídla a zabezpečovanie administratívnych činností súvisiacich s výkonom jeho podnikateľskej činnosti, pričom časť Nebytových priestorov k tomu usporiadaných je oprávnený užívať aj za účelom krátkodobého ubytovania osôb a skladovania. Parkovacie miesta je Nájomca oprávnený užívať na parkovanie cestných motorových vozidiel. Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni.
- 3.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 3.3 Nájomca má právo dať Predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajíateľa. V prípade prenechania Predmetu nájmu do podnájmu Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto zmluvy.
- 3.4 **Prenajíateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca v Predmete nájmu zriadil sídlo svojej spoločnosti** a mal adresu Predmetu nájmu (Tomášikova XXX, 821 01 Bratislava) zapísanú v Obchodnom registri ako sídlo svojej spoločnosti.

Článok IV

Nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajíateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné pozostávajúce z (i) pevnej časti nájomného za užívanie Predmetu nájmu, (ii) poplatkov za Služby, Spoločné energie, a (iii) nákladov na Vlastné energie (ďalej aj „**Nájomné**“). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je Nájomca oslobodený od platenia Nájomného od odovzdania Predmetu nájmu podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy do 31.12.2021.
- 4.2 **Pevná časť nájomného**
- Výška pevnej časti nájomného je stanovená dohodou Zmluvných strán na:
- 4.2.1 11,- EUR bez DPH za 1 m² prenajatej plochy Kancelárskych priestorov mesačne;
- 4.2.2 11,- EUR bez DPH za 1 m² prenajatej plochy Skladových priestorov mesačne;
- 4.2.3 10,50 EUR bez DPH za 1 m² prenajatej plochy Spoločne užívaných priestorov mesačne;
- 4.2.4 60,- EUR bez DPH za 1 Parkovacie miesto mesačne;
- 4.2.5 3.133,- EUR bez DPH za Vybavenie Nebytových priestorov mesačne počas prvých piatich

rokov trvania nájmu, t.j. od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2026, pričom v prípade využitia opcie na predĺženie zmluvy, resp. nájmu bude užívanie Vybavenia v predĺženom období spoplatnené sumou 100,- Eur bez DPH mesačne;

celková mesačná pevná časť Nájomného predstavuje sumu vo výške XXX Eur bez DPH (slovom XXX Euro a XXX Centov bez DPH). Prenajímateľ bude Nájomcovi k pevnej časti Nájomného fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.

4.3 Poplatky (náklady) za Služby, Spoločné energie

Výška poplatkov (nákladov) za Služby a Spoločné energie, platených v prvom kalendárnom roku doby nájmu je stanovená dohodou Zmluvných strán paušálnou sumou nasledovne:

2,50 Eur bez DPH za 1 m² mesačne; mesačná výška poplatkov (nákladov) za Služby a Spoločné energie, súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu predstavuje sumu XXX Eur bez DPH (slovom XXX Euro a XXX Centov bez DPH). Prenajímateľ Nájomcovi k tejto sume pripočíta DPH v zmysle platných právnych predpisov.

4.4 V poplatkoch (nákladoch) podľa bodu 4.3 tejto zmluvy sú zahrnuté všetky:

4.4.1 náklady vynaložené Prenajímateľom na spotrebu elektrickej energie, kúrenia a chladenia, ohrev TUV, odber vody (vodné, stočné) v priestoroch podľa bodu 1.3 tejto zmluvy (ďalej len „**Spoločné energie**“);

4.4.2 poistné náklady Budovy, a to poistenie poistných rizík: združený živel nehnuteľnosť, prerušenie prevádzky, krádež a vandalizmus, zodpovednosť za škodu;

4.4.3 daňové náklady Budovy, a to daň z nehnuteľností podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov;

4.4.4 náklady na zabezpečenie služieb súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu:

- odvoz a likvidácia odpadu (komunálneho a separovaného - separovaného min. XXX x týždenne);
- upratovanie predmetu nájmu;
- strážna služba, monitoring spoločných priestorov a recepcia pri vstupe do Budovy;
- plnenie povinností v oblasti požiarnej ochrany vo vzťahu k Budove, vrátane ohlasovne požiarov,
- revízia hasiacich prístrojov a hydrantov vo vzťahu k budove;
- odborné prehliadky, odborné skúšky, servis, údržba, opravy, preventívne prehliadky, kontroly a revízie technických zariadení;
- zabezpečovanie výkonu opráv, ktoré nie sú drobnými opravami a bežnou údržbou;
- sledovanie technického stavu Budovy;
- dezinfekcia, dezinfekcia, deratizácia Predmetu nájmu;
- odber povrchovej vody a odvod dažďovej vody;
- údržba komunikácií, najmä zimná údržba chodníkov, spevnených plôch, Parkovacích miesta iných komunikácií na príslušnom pozemku, likvidácia odpadu z príslušných pozemkov;
- správa objektu Budovy (predovšetkým koordinačné a zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so službami poskytovanými v zmysle tejto zmluvy, dodávkou Energii, poistením Budovy podľa bodu 4.4.2 tejto Zmluvy a daňovými nákladmi Budovy podľa bodu 4.4.3 tejto Zmluvy);
- ostatné služby v špecifikácii a rozsahu uvedenom v **Prílohe č. 7** k tejto Zmluve.

(ďalej len „**Služby**“)

4.5 Vlastné energie

Okrem nákladov podľa bodu 4.4 tejto zmluvy sa Nájomca zaväzuje uhrádzať aj náklady na energie spotrebované Nájomcom v Nebytových priestoroch vo výlučnom užívaní nájomcu pozostávajúce z nákladov na vodné, stočné, elektrickú energiu spotrebovanú Nájomcom v Nebytových priestoroch vo výlučnom užívaní Nájomcu a na vykurovanie a chladenie Nebytových priestorov vo výlučnom užívaní Nájomcu (ďalej len „**Vlastné energie**“).

Výška zálohovej platby nákladov na Vlastné energie platená v prvom kalendárnom roku doby nájmu jestanovená dohodou Zmluvných strán zálohovou sumou nasledovne:

1,40 Eur bez DPH za 1 m² mesačne za elektrickú energiu, kúrenie a chladenie, vodné a stočné. Mesačná výška zálohovej platby nákladov na Vlastné energie predstavuje sumu XXX Eur bez DPH. Prenajímateľ Nájomcovi k nákladom na Vlastné energie pripočíta DPH v zmysle platných právnych predpisov.

Náklady na Vlastné energie je Prenajímateľ povinný Nájomcovi raz ročne vyúčtovať najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka. Vlastné energie Nájomcu budú vyúčtované na základe skutočnej spotreby nameranej na podružných meračoch určených pre Nebytové priestory vo výlučnom užívaní Nájomcu. V prípade, ak nie je merač energie určený výlučne na Nebytové priestory vo výlučnom užívaní Nájomcu, spotreba energie sa vypočíta ako podiel výmery nebytových priestorov a Nebytových priestorov v užívaní Nájomcu, ktoré sú merané meračom energie. Na základe ročného vyúčtovania Vlastných energií si Zmluvné strany vysporiadajú prípadný preplatok alebo nedoplatok vzniknutý v súvislosti s poskytovaním Vlastných energií. V prípade nedoplatku na Vlastných energiách Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru na úhradu nedoplatku; prípadný preplatok Prenajímateľ zohľadní v ďalšej zálohovej faktúre/faktúrach na náklady na Vlastné energie.

- 4.6 Nájomné (Pevná časť nájomného, poplatky za Služby, Spoločné energie, súvisiace s užívaním Predmetu nájmu, ako aj zálohová platba za náklady na Vlastné energie) sú splatné v mesačných splátkach vopred vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sú platené, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Prenajímateľ doručí najneskôr do piateho (5.) dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je Nájomné platené 3 samostatné faktúry za Pevnú časť nájomného, faktúru za poplatky za Služby a zálohovú faktúru za Vlastné energie. Ak faktúru Prenajímateľ nedoručí v dohodnutej lehote, splatnosť faktúry sa posúva o počet dní omeškania s plnením tejto povinnosti.
- 4.7 Nájomné za obdobie od prvého dňa doby nájmu do konca príslušného kalendárneho mesiaca sa vypočíta pomerne podľa počtu dní do konca príslušného kalendárneho mesiaca a celkového počtu dní v tomto kalendárnom mesiaci. Faktúra za toto obdobie bude vystavená Prenajímateľom bez zbytočného odkladu.
- 4.8 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Prenajímateľom podľa tejto zmluvy, ako aj plnenie požadované na základe tejto zmluvy, je splatné do pätnástich (15) kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry Prenajímateľom, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ oznámi Nájomcovi vo faktúre alebo vo výzve na príslušné plnenie.
- 4.9 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Zmluvnej strany. Ak deň splatnosti prípadne na deň pracovného pokoja alebo pracovného voľna, považuje sa za deň splatnosti nasledujúci najbližší pracovný deň.
- 4.10 V prípade omeškania Nájomcu s platením akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy si môže Prenajímateľ uplatniť z dlžnej čiastky za obdobie omeškania úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej čiastky za každý začatý deň omeškania a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ho.
- 4.11 Pokiaľ sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením faktúry za poplatky za Služby a/alebo za náklady na Vlastné energie, je Prenajímateľ oprávnený odoprieť poskytovanie Služieb

Nájomcovi a/alebo dodávku Vlastných energií do Predmetu nájmu (v závislosti od toho, s ktorou platbou je Nájomca v omeškaní) ak Nájomca úhradu nevykoná ani do 14 dní po doručení písomného upozornenia Nájomcovi na úhradu dlžnej sumy.

- 4.12 Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku Nájomného (pevná časť nájomného, poplatky za Služby, Spoločné energie, súvisiace s užívaním Predmetu nájmu ako aj zálohová platba za náklady na Vlastné energie) každoročne k 1. marcu kalendárneho roka, a to spriahladnutím na výšku rastu indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok. Indexom spotrebiteľských cien uvedenom v predchádzajúcej vete sa rozumie harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Eurostatom, publikovaný na jeho internetovej stránke, v súlade so vstupom (číslom) reprezentujúcim aktuálny rast indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii za posledných dvanásť mesiacov, číslo je uvedené v dokumente „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) – All Items“ v sekcii „Percentage change – 12 months average“, riadok „European Union“ v stĺpci označujúcom dvanásť mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka. Základom pre výpočet takto zvýšeného Nájomného je Nájomné platené za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť výšku pevnej časti Nájomného podľa tohto bodu od 1.3.2023.
- 4.13 Zmena (úprava) výšky Nájomného podľa bodu 4.12 tejto zmluvy bude oznámená Nájomcovi osobitným písomným oznámením Prenajímateľa. Pre zmenu výšky Nájomného nie je potrebný osobitný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto zmluve.
- 4.14 Pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknuté na základe tejto zmluvy nie je možné postúpiť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

Článok V

Doba nájmu, prevzatie a odovzdanie Predmetu nájmu

- 5.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na **dobu určitú, a to do 31.12.2026**.
- 5.2 **Doba nájmu začína plynúť od 1.1.2022.** Ak k odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcovi dôjde neskôr ako 1.1.2022, prvým dňom doby nájmu bude deň odovzdania Predmetu nájmu resp. jeho časti Nájomcovi uvedený v preberacom protokole o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu podľa bodu 5.9 tejto zmluvy, ktorého vzor je uvedený v **Prílohe č. 8** k tejto Zmluve. V takomto prípade začína doba nájmu plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu uvedenom v preberacom protokole. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi predmet nájmu najneskôr k 02.11.2021, pričom Nájomca je v období od odovzdania Predmetu nájmu do 31.12.2021 oslobodený od platenia Nájomného v súlade s bodom 4.1 tejto zmluvy. Pre prípad, že Nájomca doručil/doručí Prenajímateľovi akúkoľvek požiadavku týkajúcu sa dispozičného riešenia Predmetu nájmu neskôr ako 01.08.2021, Zmluvné strany sa dohodli, že termín na plnenie Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety tohto bodu sa vo vzťahu k časti Predmetu nájmu dotknutej požiadavkou Nájomcu na dispozičné riešenie Predmetu nájmu doručenej neskôr ako 01.08.2021 automaticky predlžuje o toľko dní, koľko dní uplynie od 02.08.2021 vrátane do dňa doručenia požiadavky Nájomcu na predmetné dispozičné riešenie Predmetu nájmu. V tomto prípade sa ku dňu 02.11.2021 pripúšťa čiastočné odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi, a to v časti, ktorá nebola požiadavkou Nájomcu doručenou po 01.08.2021 dotknutá.
- 5.3 **Doba nájmu uvedená v bode 5.1 tejto zmluvy sa automaticky predlžuje o dva (2) roky, pokiaľ** Nájomca nedoručí Prenajímateľovi najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu písomné oznámenie, že na predĺžení doby nájmu nemá záujem. Doba nájmu sa môže podľa tohto bodu predĺžiť aj opakovane.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude pre Nájomcu na náklady Prenajímateľa upravený v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s platnou právnou úpravou a príslušnými technickými normami.
- 5.5 Zmluvné strany si vzájomne odsúhlasili návrh vnútornej dispozície Predmetu nájmu, ktorý bol

vypracovaný v zmysle požiadaviek Nájomcu a Prenajímateľ garantuje, že sú splnené všetky platné technické, hygienické a iné normy pre administratívne priestory. Návrh vnútornej dispozície Predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 5 tejto zmluvy.

- 5.6 **Prenajímateľ v súlade so schváleným návrhom vnútornej dispozície Predmetu nájmu zrealizuje potrebné stavebné úpravy najneskôr do 02.11.2021.** Pre prípad, že Nájomca doručil/doručí Prenajímateľovi akúkoľvek požiadavku týkajúcu sa dispozičného riešenia Predmetu nájmu neskôr ako 01.08.2021, Zmluvné strany sa dohodli, že termín úprav podľa predchádzajúcej vety tohto bodu sa vo vzťahu k časti Predmetu nájmu dotknutej predmetnou požiadavkou automaticky predlžuje o toľko dní, koľko dní uplynie od 02.08.2021 vrátane do dňa doručenia požiadavky Nájomcu na predmetné dispozičné riešenie Predmetu nájmu. Zároveň sa Prenajímateľ zaväzuje (i) osadiť pri hlavnom vstupe do Budovy tabuľku s logom a názvom spoločnosti Nájomcu podľa dizajn manuálu Nájomcu (alebo iným, vopred Zmluvnými stranami odsúhlaseným spôsobom označiť vstup do Budovy obchodným menom a logom Nájomcu), (ii) vo vstupnej chodbe do Budovy (na recepcii) umiestniť informačnú tabuľu s označením organizačných útvarov Nájomcu s ich umiestnením v Budove podľa písomnej inštrukcie, ktorú mu v dostatočnom časovom predstihu odovzdal Nájomca a (iii) informačné tabuľky pri vchodoch do jednotlivých kancelárií na osadenie menoviek. **Prenajímateľ je povinný zároveň poskytnúť Nájomcovi súčinnosť pri zariaďovaní režimových pracovísk a zabezpečení napojení hlasových a dátových služieb.** Prenajímateľ má právo lehotu na vykonanie úprav uvedenúv predchádzajúcej vete primerane predĺžiť v prípade, ak Nájomca požaduje vykonať zmeny oproti schválenému návrhu vnútornej dispozície.
- 5.7 Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu v preberacom konaní najskôr dňa 02.11.2021, ak k tomuto dňu bude Predmet nájmu zodpovedať schválenému dispozičnému riešeniu a bude zariadený Vybavením.
- 5.8 Termín preberacieho konania je Prenajímateľ povinný písomne oznámiť Nájomcovi najmenej 5 (päť) pracovných dní vopred; Nájomca však nie je povinný prevziať Predmet nájmu skôr ako 2.11.2021. Pokiaľ sa Nájomca nemôže zúčastniť preberacieho konania v deň navrhnutý Prenajímateľom, oznámi túto skutočnosť bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 48 hodín Prenajímateľovi, ktorý určí náhradný termín preberacieho konania. Tento náhradný termín je pre Zmluvné strany záväzný.
- 5.9 Zmluvné strany sú povinné zúčastniť sa preberacieho konania. Nájomca je povinný prevziať Predmet nájmu, pokiaľ boli úpravy vykonané v súlade s touto zmluvou a pokiaľ Predmet nájmu ani žiadna jeho časť nemá vady, ktoré by boli prekážkou užívania Predmetu nájmu/jeho časti.
- 5.10 Prenajímateľ vyhotoví o výsledku preberacieho konania preberací protokol, ktorý bude obsahovať popis Predmetu nájmu resp. jeho odovzdávanej časti a prípadné vady Predmetu nájmu zistené počas preberacieho konania a lehotu na ich odstránenie. Vzor preberacieho a odovzdávacieho protokolu je uvedený v Prílohe č. 8 k tejto Zmluve.
- 5.11 Prenajímateľ sa zaväzuje odstrániť vady spísané v preberacom protokole v lehote dohodnutej Zmluvnými stranami a uvedenej v preberacom protokole. V prípade, ak sa Prenajímateľ dostane do omeškania s odstránením väd znemožňujúcich riadne užívanie Predmetu nájmu podľa tohto bodu tohto článku zmluvy, má Nájomca nárok na zľavu z Nájomného vo výške 50 % Nájomného za priestory, ktoré sú postihnuté vadami znemožňujúcimi riadne užívanie Predmetu nájmu, a to za celé obdobie omeškania Prenajímateľa s odstránením príslušnej vady.
- 5.12 V prípade, ak Nájomca Predmet nájmu nepreberie a/alebo nepodpíše preberací protokol napriek tomu, že Predmet nájmu resp. jeho časti boli upravené v súlade so schváleným dispozičným riešením a vybavené Vybavením a Predmet nájmu ani žiadna jeho časť nemá vady, ktoré by boli prekážkou užívania Predmetu nájmu na dohodnutý účel, považuje sa Predmet nájmu za prevzatý dňom navrhnutým ako termín preberacieho konania uvedený v oznámení Prenajímateľa nie však skôr ako 2.11.2021.

Článok VI

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve a spĺňajúci všetky podmienky vyplývajúce z platnej právnej úpravy a príslušných technických noriem tak, aby Nájomca mohol riadne vykonávať svoje práva vyplývajúce z tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje Predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať po celú dobu nájmu, ak nie je ďalej dohodnuté inak.
- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie, za týmto účelom vykonávať opravy Predmetu nájmu s výnimkou opráv uvedených v bode 7.5 tejto zmluvy podľa možnosti bezodkladne tak, aby neobmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu nad nevyhnutnú mieru. Pri plnení Prenajímateľa podľa tohto bodu sa Nájomca zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť spočívajúcu najmä v sprístupnení potrebných priestorov a/alebo poskytnutí informácií nevyhnutne potrebných pre realizáciu záväzku Prenajímateľa a pod.; pre vylúčenie pochybností sa stanovuje, že Nájomca nie je v rámci súčinnosti povinný poskytnúť Prenajímateľovi pomocné pracovné sily či iné výkony.
- 6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto zmluvou, ktoré by rušilo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
- 6.4 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa.
- 6.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že poistil Budovu pre prípady poistných rizík vymedzených v bode 4.4.2 tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že poistné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na hnutelný majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Budovy.
- 6.6 Prenajímateľ zabezpečuje všetky povinnosti a úlohy vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú v Predmete nájmu. Ak v priebehu účinnosti zmluvy dôjde k zmene uvedených právnych predpisov, zaväzuje sa Prenajímateľ uviesť Predmet nájmu na vlastné náklady do stavu zodpovedajúceho týmto zmenám.
- 6.7 Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady (i) pravidelné kontroly elektrických zariadení v Predmete nájmu vo vlastníctve Prenajímateľa a (ii) pravidelné kontroly požiaro-technických zariadení, požiarnych vodovodov, komínova bleskozvodov, a to všetko v rozsahu povinností vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov. Prenajímateľ taktiež zabezpečuje funkčnosť Vybavenia počas celej doby trvania nájmu.
- 6.8 Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, týkajúcich sa Prenajímateľa. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že na zmenu identifikačných údajov zmluvných strán postačuje jednostranné písomné oznámenie, t. j. bez potreby uzatvorenia dodatku k zmluve.

Článok VII

Práva a povinnosti Nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou a zabezpečovať jeho údržbu v rozsahu v akom túto nie je v zmysle tejto zmluvy povinný zabezpečovať Prenajímateľ.
- 7.2 Nájomca je oprávnený požiadať Prenajímateľa o zníženie výmery Predmetu nájmu maximálne

jeden krát počas doby trvania nájmu a najskôr po uplynutí troch (3) rokov od začiatku trvania nájmu o 20 % z dôvodu, ak počas doby nájmu vzniknú na jeho strane organizačné zmeny, následkom ktorých dôjde k úbytku dislokovaných zamestnancov. Prenajímateľ je povinný v lehote do 6 mesiacov od doručenia žiadosti Nájomcu pristúpiť k uzatvoreniu dodatku k zmluve, predmetom ktorého bude zníženie výmery Predmetu nájmu a v tejto súvislosti úprava platobných podmienok (bez zvýšenia jednotkových cien dohodnutých v zmluve). Nesplnenie tejto podmienky zo strany Prenajímateľa oprávňuje Nájomcu na uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške zodpovedajúcej alikvotnej časti nájomného zodpovedajúcej zníženej výmere Predmetu nájmu.

- 7.3 Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a jeho možnostiam.
- 7.4 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom alebo osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu v dôsledku porušenia jeho povinností.
- 7.5 Nájomca zaisťuje bežnú údržbu Predmetu nájmu na vlastné náklady. Bežnou údržbou sa rozumie opravy, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu 150,- Eur bez DPH a zároveň ak potreba opráv vznikne najskôr po uplynutí 24 mesiacov od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do užívania a v prípade nábytku po uplynutí 60 mesiacov od odovzdania Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi; uvedené neplatí, ak ide o škodu spôsobenú porušením povinností Nájomcu alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v Predmete nájmu. Inú ako bežnú údržbu a revízie technických zariadení Budovy súvisiacich s Predmetom nájmu zabezpečuje na svoje náklady Prenajímateľ.
- 7.6 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej ako bežnej údržby na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie.
- 7.7 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a/alebo iné úpravy Predmetu nájmu (vrátane montáže technológií) iba na základe výslovného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje, a to na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Pokiaľ je na uskutočnenie stavebných úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie príslušných orgánov verejnej správy, získať prípadný súhlas a/alebo povolenie je povinný Nájomca, a to na vlastné náklady a nebezpečenstvo, pričom Nájomca nemôže začať uskutočňovať stavebné úpravy a následne po vykonaní stavebných úprav užívať takýto priestor skôr, ako mu bude takýto súhlas a/alebo povolenie udelený.
- 7.8 Nájomca umožní Prenajímateľovi po primerane predchádzajúcom ohlásení, minimálne však 24 hodín vopred, vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok za účelom vykonania údržby, opráv a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa. V prípade nebezpečenstva a v prípadoch, v ktorých to vyžaduje zákon, umožní Nájomca Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu.
- 7.9 Nájomca je povinný uzatvoriť poisťnú zmluvu, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej doby nájmu, a ktoré budú pokrývať najmä poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove.
- 7.10 Nájomca je povinný k prvému dňu doby nájmu a kedykoľvek na požiadanie Prenajímateľa predložiť poisťný certifikát a doklady o riadnom platení poisťného.
- 7.11 Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy týkajúcich sa Nájomcu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že na zmenu identifikačných údajov zmluvných strán postačuje jednostranné písomné oznámenie, t. j. bez potreby uzatvorenia dodatku k zmluve.

- 7.12 Nájomca vyhlasuje a ubezpečuje Prenajímateľa, že má k uzavretiu, k nadobudnutiu účinnosti a k plneniu tejto zmluvy udelené všetky a akékoľvek súhlasy, ktoré sú k tomu potrebné.
- 7.13 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu alebo inú ujmu, ktorá vznikne z dôvodu porušenia záväzku alebo vyhlásenia Nájomcu podľa tejto zmluvy alebo povinnosti Nájomcu podľa všeobecne záväzného právneho predpisu.

Článok VIII Platnosť a účinnosť zmluvy

- 8.1 Táto zmluva nadobúda **platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom vlády SR**. Nájomca sa zaväzuje zmluvu zverejniť podľa predchádzajúcej vety tohto bodu najneskôr do 7 (siedmich) dní bezprostredne nasledujúcich po uzavretí zmluvy. Ak si Nájomca nesplní povinnosť podľa predchádzajúcej vety, **Prenajímateľ môže zmluvu zverejniť v Obchodnom vestníku**. Pre prípad zverejnenia zmluvy podľa predchádzajúcej vety sa Zmluvné strany dohodli, že zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Obchodnom vestníku.
- 8.2 Účinnosť tejto zmluvy sa končí:
- 8.2.1 uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k jej predĺženiu podľa bodu 5.3 tejto zmluvy;
- 8.2.2 písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;
- 8.2.3 uplynutím výpovednej doby podľa bodu 8.4 a 8.5 tohto článku;
- 8.2.4 odstúpením podľa bodu 8.6 tejto zmluvy;
- 8.2.5 zánikom Predmetu nájmu;
- 8.2.6 zánikom Nájomcu alebo Prenajímateľa bez právneho nástupcu.
- 8.3 Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť Zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. **Výpovedná lehota je 6 (šesť) mesiacov**, v prípade výpovede z dôvodu uvedeného v §9 ods. 2 písm. b) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je jeden deň, a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.
- 8.5 Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. **Výpovedná lehota je 6 (šesť) mesiacov** a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 8.6 Ak Nájomca poruší svoje povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 679 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a nezjedná nápravu ani do 30 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa na zjednanie nápravy, môže Prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť. Pokiaľ sa počas doby nájmu zistí, že Predmet nájmu nespĺňa podmienky vymedzené v ustanovení § 679 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do 30 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu na zjednanie nápravy, alebo sa Prenajímateľ dostane do omeškania so splnením záväzku podľa bodu 5.6 tejto zmluvy, môže

Nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.

Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva zaniká 15. dňom po doručení odstúpenia druhej Zmluvnej strane; pokiaľ je v odstúpení uvedený iný neskorší deň, táto zmluva zaniká týmto dňom. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od tejto zmluvy nie sú povinné vrátiť si plnenia poskytnuté pred zánikom zmluvy.

- 8.7 Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto zmluvy Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami. Do preberacieho protokolu Zmluvné strany spíšu popis stavu Predmetu nájmu a zhodnotenie, či stav Predmetu nájmu zodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu.
- 8.8 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ účinnosť tejto Zmluvy bude ukončená zo strany Prenajímateľa pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 5.1 tejto zmluvy, a to odstúpením od zmluvy podľa bodu 8.6 tejto zmluvy alebo výpoveďou podľa bodu 8.4 tejto zmluvy s výpovedným dôvodom podľa § 9 ods. 2 písm. a), b), d), g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, je Nájomca povinný na výzvu Prenajímateľa uhradiť Prenajímateľovi pomernú časť nákladov vynaložených na úpravu vnútornej dispozície Predmetu nájmu okrem Vybavenia. Pomerná časť sa vypočíta ako podiel $\frac{1}{60}$ nákladov vynaložených Prenajímateľom na úpravu vnútornej dispozície*počet zostávajúcich mesiacov do 31.12.2026.
- 8.9 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájom podľa tejto zmluvy skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo ktorejkoľvek predĺženej periódy doby nájmu, Prenajímateľ sa zaväzuje na žiadosť Nájomcu odpredať všetko Vybavenie Nájomcovi za kúpnu cenu 1.000,- Eur bez DPH; náklady na vypratanie vybavenia zabezpečí na vlastné náklady Nájomca.
- 8.10 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ účinnosť tejto zmluvy bola ukončená a Nájomca si nesplnil povinnosť uvedenú v bode 8.7 tejto zmluvy, t.j. neodovzdal Prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto zmluvy Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, momentom skončenia účinnosti tejto zmluvy sa bude Predmet nájmu považovať za odovzdaný Prenajímateľovi. V prípade uplatnenia postupu podľa tohto ustanovenia zmluvy si Prenajímateľ môže uplatňovať akékoľvek nároky súvisiace s ukončením nájmu len, ak ich u Nájomcu uplatní do 6 mesiacov od zániku účinnosti tejto zmluvy, inak tieto nároky zanikajú; to neplatí pre vyúčtovanie Vlastných energií. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi najdlhšie do 30 dní po ukončení zmluvy prístup k Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na zabezpečenie vypratania Predmetu nájmu; za toto obdobie je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi náhradu v sume dohodnutého nájomného, a to v alikvotnej výške v rozsahu priestorov, ktoré Nájomca nevypratá ku dňu skončenia nájmu.

Článok IX

Spoločné ustanovenia

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že úkony týkajúce sa plnenia tejto zmluvy a úkony, ktorých dôsledky sa dotýkajú platnosti, účinnosti alebo obsahu tejto zmluvy, môžu vykonávať iba štatutárne orgány Zmluvných strán.
- 9.2 Pokiaľ niektorý z úkonov podľa tejto zmluvy treba uskutočniť v písomnej forme a doručiť druhej Zmluvnej strane, považuje sa písomnosť za doručенú aj vtedy, ak bola doručená osobne a prevzatá Prenajímateľom alebo Nájomcom.
- 9.3 Doporučené oznámenia odoslané prostredníctvom pošty sa budú považovať za doručené okamihom ich prevzatia adresátom alebo okamihom kedy adresát doručovanú písomnosť odmietne prevziať. V prípade, že si adresát neprevezme doručovanú zásielku na pošte ani do

uplynutia úložnej lehoty nie kratšej ako 10 dní považuje sa písomnosť za doručenie adresátovi v posledný deň trvania úložnej lehoty. Písomnosti sa doručujú na adresu príslušnej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na poslednú adresu sídla, ktorú Zmluvná strana písomne oznámi podľa tejto zmluvy druhej Zmluvnej strane, pričom odoslanie odosielajúca strana preukáže predložením podacieho lístku.

- 9.4 Za účelom zabezpečenia flexibilnej komunikácie ohľadom bežných záležitostí týkajúcich sa nájomného vzťahu založeného medzi nimi touto zmluvou budú Zmluvné strany viesť komunikáciu prostredníctvom kontaktných osôb uvedených v bode 9.5 a 9.6 tejto zmluvy.

- 9.5 Kontaktné osoby Prenajímateľa:

Adresa	XXX
Adresa pre zasielanie faktúr	XXX

Meno a priezvisko	Telefón	E-mail	Rozsah oprávnenia
XXX	XXX	XXX	vo veciach zmluvného vzťahu
XXX	XXX	XXX	vo veciach technických
XXX	XXX	XXX	vo veciach ICT

- 9.6 Kontaktné osoby Nájomcu:

Adresa	XXX
Adresa pre zasielanie faktúr	XXX

Meno a priezvisko	Telefón	E-mail	Rozsah oprávnenia
XXX	XXX	XXX	vo veciach zmluvného vzťahu
XXX	XXX	XXX	vo veciach technických
XXX	XXX	XXX	vo veciach ICT

Článok X

Zmluvné pokuty

- 10.1 V prípade ak sa Prenajímateľ dostane do omeškania so splnením záväzku podľa prvej a štvrtej vety bodu 5.6 tejto zmluvy z dôvodu na strane Prenajímateľa a Prenajímateľ nesplní záväzok ani v primeranej lehote po jej vzniku omeškania, je Nájomca oprávnený uplatniť si u Prenajímateľa nárok na zmluvnú pokutu vo výške 1.500,- EUR za každý aj začatý deň omeškania; uplatnením ani zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Nájomcu na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu spôsobenej porušením zabezpečenej povinnosti v žiadnom rozsahu.
- 10.2 V prípade, ak Prenajímateľ nezabezpečuje dodávky médií (aj jednotlivo) nepretržite viac ako 3 kalendárne dni, je Nájomca oprávnený účtovať Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR, ktorú je nájomca povinný uhradiť na základe penalizačnej faktúry vystavenej Nájomcom, za každé prerušenie dodávky médií podľa tohto bodu zmluvy. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na prípady keď k prerušeniu dodávky médií došlo z dôvodov na strane hlavného dodávateľa alebo distribútora týchto médií, ktoré bolo vopred ohlásené Nájomcovi Prenajímateľom, ibaže k ohláseniu nedošlo z dôvodu na strane dodávateľa média alebo z dôvodu pôsobenia okolností vyššej moci. Uplatnením ani úhradou zmluvnej pokuty podľa tohto ustanovenia zmluvy je dotknuté právo Nájomcu na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.
- 10.3 V prípade, ak Prenajímateľ z dôvodu na strane Prenajímateľa neplní povinnosti, ktoré mu vyplývajú z článku VI tejto zmluvy, následkom ktorých vzniknú závažné obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu alebo dôjde k prerušeniu činnosti Nájomcu vykonávaných v Predmete nájmu, a Prenajímateľ neodstráni vzniknutý dôvod obmedzenia v primeranej lehote po jej vzniku, je Nájomca oprávnený účtovať Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR a to za každé jednotlivé porušenie povinnosti Prenajímateľa zabezpečenej zmluvnou pokutou podľa

tohto ustanovenia zmluvy. Prenajímateľ je povinný uhradiť zmluvnú pokutu na základe penalizačnej faktúry vystavenej Nájomcom. Uplatnením ani úhradou zmluvnej pokuty podľa tohto ustanovenia zmluvy je dotknuté právo Nájomcu na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

- 11.1 Na vzťahy upravené touto zmluvou ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto zmluvy sa použijú primerane ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, čo sa týka ustanovení upravujúcich nájomnú zmluvu ako typ a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení, čo sa týka ostatných ustanovení, najmä ustanovení o náhrade škody.
- 11.2 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody zmluvných strán vyhotovenej vo forme datovaného a vzostupne číslovaného dodatku k tejto zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami s výnimkou zmien podľa bodu 4.12, 6.8 a 7.11 tejto zmluvy a s výnimkou zmien v zozname kontaktných osôb uvedených v čl. 9 tejto zmluvy, pre zmenu ktorých postačuje zaslať písomné oznámenie o zmene druhej Zmluvnej strane.
- 11.3 Zmluvné strany berú na vedomie, že na účely uzatvorenia, existencie a plnenia tejto Zmluvy spracúvajú osobné údaje dotknutých osôb, ktoré vystupujú v rámci zmluvného vzťahu založeného medzi Zmluvnými stranami touto zmluvou. V zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje Smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov), resp. zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov (spolu ďalej len „Legislatíva GDPR“) sú Prenajímateľ a Nájomca samostatnými prevádzkovateľmi, ak z povahy spracúvania osobných údajov v konkrétnom prípade nevyplýva niečo iné. Zmluvné strany sa v súvislosti so spracúvaním osobných údajov zaväzujú dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z Legislatívy GDPR, osobitne dodržiavať povinnosť zachovávania mlčanlivosti o spracúvaných osobných údajoch a zásadu minimalizácie ich spracúvania. Zmluvné strany sa zaväzujú oznamovať si navzájom zmeny všetkých poskytnutých osobných údajov tak, aby spracúvali vždy len správne a aktuálne osobné údaje. Nájomca zároveň oznamuje Prenajímateľovi a príslušným dotknutým osobám, že podrobné informácie o spracúvaní osobných údajov u Nájomcu sú dostupné na webovej adrese: <https://www.zscargo.sk/ouu>.
- 11.4 Ak sú k tomu splnené zákonom stanovené predpoklady, **Prenajímateľ musí byť** ku dňu uzavretia tejto zmluvy a počas celej doby jej platnosti **zapísaný v registri partnerov verejného sektora** podľa príslušných ustanovení zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Prenajímateľ túto skutočnosť preukázal Nájomcovi pred podpisom tejto zmluvy. Ak si Prenajímateľ túto povinnosť nesplní, resp. poskytol Nájomcovi nepravdivé alebo neaktuálne doklady o jej splnení, zodpovedá Nájomcovi za všetky škody, ktoré mu tým spôsobí, najmä je v tejto súvislosti povinný nahradiť Nájomcovi, resp. osobám konajúcim v jeho mene pri uzavretí tejto zmluvy náklady na úhradu akýchkoľvek sankcií (pokút) uložených Nájomcovi alebo konajúcim osobám Nájomcu orgánmi verejnej správy za priestupok na úseku registrácie partnerov verejného sektora v celom rozsahu.
- 11.5 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
- 11.6 Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých dva exempláre obdrží Prenajímateľ a

dva Nájomca.

11.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene podpísali.

11.8 Prílohami zmluvy sú:

1. Výpis z listu vlastníctva
2. Pôdorys Nebytových priestorov
3. Pôdorys Parkovacích miest
4. Opis hnutelných vecí - vybavenia (zariadenia) Predmetu nájmu
5. Návrh vnútornej dispozície Predmetu nájmu
6. Minimálne požiadavky na zabezpečenie informačných a telekomunikačných technológií (ICT)
7. Špecifikácia doplnkových služieb spojených s nájmom
8. Vzor preberacieho a odovzdávacieho protokolu

Vyhotovené a podpísané Zmluvnými stranami

v Bratislave, dňa:

v Bratislave, dňa:

Budúci prenajímateľ:

Budúci nájomca:

v mene OMNIA INVEST, s.r.o.

v mene Železničná spoločnosť Cargo
Slovakia, a.s.

Mgr. Ing. Tomáš Majer

konateľ

Ing. Roman Gono

predseda predstavenstva

Ing. Jaroslav Daniška

podpredseda predstavenstva

PROTOKOL O ODOVZDANÍ A PREVZATÍ PREDMETU NÁJMU
podľa Nájomnej zmluvy č. **xxx** o nájme nebytových priestorov
zo dňa **xx.xx.2021**

spísaný dňa:

Odobzdávajúci: OMNIA INVEST, s.r.o., Tomášikova 30, 821 01 Bratislava
Poverený zástupca preberajúceho: **xxx**

Preberajúci: Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s., Drieňová 24, 820 09 Bratislava
Poverený zástupca preberajúceho: **xxx**

Predmetom tohto Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu („Protokol“) je prevzatie predmetu nájmu, a to:

- a) nebytových priestorov v rozsahu, ktorý je špecifikovaný v Prílohe č. **xxx** tohto Protokolu
- b) parkovacích miest v rozsahu, ktorý je špecifikovaný v Prílohe č. **xxx** tohto Protokolu
- c) nábytku a vybavenia, ktorého zoznam je špecifikovaný v Prílohe č. **xxx** tohto Protokolu

Preberajúci preberá od odovzdávajúceho predmet nájmu v rozsahu podľa vyššie uvedeného bez väd / s vadami*), ktoré sú bližšie špecifikované v Prílohe č. **xxx** tohto Protokolu a budú Odovzdávajúcim odstránené do **xxx**.

Stav meradiel ku dňu prevzatia / odovzdania predmetu nájmu:

- a) vodomer, studená voda, č. **xxx** m³
- b) vodomer, teplá voda, č. **xxx** m³
- c) elektromer, č. **xxx**
- d) zemný plyn, č. **xxx**

Odobzdávajúci a Preberajúci súčasne svojím podpisom / podpisom poverených osôb potvrdzujú tieto skutočnosti.

V Bratislave, dňa:

Za Odovzdávajúceho:
OMNIA INVEST, s.r.o.

Za Preberajúceho:
Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.

.....
XXXX
XXXXXXX

.....
XXXX
XXXXXXX

*) nehodiace sa preškrtnúť

Štruktúra zamestnancov podľa organizačných zložiek a iné priestory

	Užívateľ	Typ / účel	Počet zamestnancov	Neobsadené prac. miesta	Muž	Žena	Σ	Typ kancelárie	Štandard v m²	Štandard súčet v m²	Skratka	Nárok na kanc.
GR, KGR a PKaIA	Dozorná rada	predseda DR	1		1			C1	20	20	DR	VM
	Dozorná rada spolu:		1	0	1	0	1	-	-	20	-	-
	Predseda predstavenstva a generálny riaditeľ	generálny riaditeľ	1		1	0		A	40	40	GR	VM
		osobný priestor GR						A1				
	GR spolu:		1	0	1	0	1	-	-	40	-	-
	Projektová kancelária a interný audit	riaditeľ	1		1			C2	13	13	PKaIA	SM
	Tím interných auditov (TIA)	vedúci tímu	1		1			E1	13	13	PKaIA	SM
		ostatní	1		1			G1	6	6	PKaIA	ost
	Tím projektov a procesov (TPaP)	vedúci tímu	1		1			E1	13	13	PKaIA	SM
		ostatní	3		1	2		G1	6	18	PKaIA	ost
	Projektová kancelária a interný audit spolu:		7	0	5	2	7	-	-	63	-	-
	Kancelária generálneho riaditeľa	riaditeľ	1			1		C2	13	13	KGR	VM
		sekretariát - asistent riaditeľa	1			1		D1	25	25	KGR	VM
		tajomník P a DR	1			1		E2	13	13	KGR	VM
		člen predstavenstva	1		1			C2	13	13	KGR	VM
	Tím internej a externej komunikácie (TlaEK)	vedúci tímu	1		1			E2	13	13	KGR	SM
		ostatní	2			2		G1	6	12	KGR	ost
AK SŠ (právne poradenstvo)	ostatní	3		3			G1	6	18	KGR	ost	
Kancelária generálneho riaditeľa spolu:		10	0	5	5	10	-	-	107	-	-	
úsek obchodu	Úsek obchodu (Ú10)	riaditeľ úseku	1		1			B	26	26	Ú10	VM
		sekretariát - asistent riaditeľa	1			1		D2	10	10	Ú10	VM
	Úsek obchodu spolu:		2	0	1	1	2	-	-	36	-	-
	Sekcia podpory predaja a marketingu (S11)	riaditeľ sekcie	1		1			C2	13	13	S11	SM
	Oddelenie marketingu (Odd. M)	vedúci oddelenia	1		1			E2	13	13	S11	SM
		ostatní	4			4		G1	6	24	S11	ost
	Sekcia podpory predaja a marketingu spolu:		6	0	2	4	6	-	-	50	-	-
	Sekcia predaja (S12)	ostatní	3		1	2		G2	6	18	S12	ost
	Odd. intermodálnej prepravy a automotive (Odd. IPaA)	vedúci oddelenia	1			1		E2	13	13	S12	SM
		ostatní	4		2	2		G2	6	24	S12	ost
Sekcia predaja spolu:		8	0	3	5	8	-	-	55	-	-	
úsek prevádzky	Úsek prevádzky (Ú20)	riaditeľ úseku	1		1			B	26	26	Ú20	VM
		ostatní	1		1			E1	13	13	Ú20	SM
	Úsek prevádzky spolu:		2	0	2	0	2	-	-	39	-	-
	Sekcia technicko-techn. prípravy prevádzky (S21)	riaditeľ sekcie	1		1			C2	13	13	S21	SM
		ostatní	1			1		G1	6	6	S21	ost
	Sekcia TTPP spolu:		2	0	1	1	2	-	-	19	-	-
úsek generálneho riaditeľa	Úsek generálneho riaditeľa (Ú30)	riaditeľ úseku	1		1			B	26	26	Ú30	VM
		sekretariát - asistent riaditeľa	1			1		D2	10	10	Ú30	VM
	Úsek generálneho riaditeľa spolu:		2	0	1	1	2	-	-	36	-	-
	Oddelenie stratégie (Odd. ST)	vedúci oddelenia	1		1			E1	13	13	Ú30	SM
		ostatní	3		3			G1	6	18	Ú30	ost
	Oddelenie stratégie spolu:		4	0	4	0	4	-	-	31	-	-
	Oddelenie kontroly, inšpekcie a ochrany (Odd. KIoO)	vedúci oddelenia	1		1			E2	13	13	Ú30	SM
		vedúci tímu	1		1			F2	6	6	Ú30	ost
		vedúci tímu	1			1		F2	6	6	Ú30	samosatná kanc.
		ostatní	4		3	1		G1	6	24	Ú30	ost
	Upozornenie: Chránené pracovisko obrany (CHP) nesmie byť umiestnené na prízemí a v podkrovi, min. výška podlahy od zeme je 5,5 m, pri oknách nesmie byť vedený bleskozvod, odkvap atď.	Chránené pracovisko (NBÚ)	3		1	2		G3	6	18	Ú30	!!!
	Oddelenie kontroly, inšpekcie a ochrany spolu:		10	0	6	4	10	-	-	67	-	-
	Sekcia obstarávania (S31)	riaditeľ sekcie	1			1		C2	13	13	S31	SM
		sekretariát - asistent riaditeľa	1			1		D3	10	10	S31	ost
		ostatní	1			1		G1	6	6	S31	ost
	Tím metodiky a analýz (TMaA)	ostatní	5		1	4		G1	6	30	S31	ost
	Tím operatívneho nákupu (TON)	ostatní	1			1		E1	13	13	S31	SM
	Tím regionálneho nákupu (TRN)	vedúci tímu	2		1	1		G1	6	12	S31	ost
	Tím strategického nákupu (TSN)	ostatní	11	0	2	9	11	-	-	84	-	-
	Sekcia obstarávania spolu:		11	0	2	9	11	-	-	84	-	-
	Sekcia riadenia ľudských zdrojov (S32)	riaditeľ sekcie	1		1			C2	13	13	S32	SM
		sekretariát - asistent riaditeľa	1			1		D3	10	10	S32	ost
		ostatní (BOZP)	2		2			G2	6	12	S32	ost
		ostatní	3			3		G1	6	18	S32	ost
	Oddelenie vzdelávania (Odd. VZ)	ostatní	1			1		G2	6	6	S32	ost
	Oddelenie personálnych služieb (Odd. PS)	vedúci oddelenia	1			1		E2	13	13	S32	SM
		ostatní	1			1		G1	6	6	S32	ost
		vedúci pracoviska	1			1		E2	13	13	S32	SM
		personalista	4			4		H	6	24	S32	ost
	Oddelenie odmeňovania a miezd (Odd. OaM)	vedúci oddelenia	1		1			E2	13	13	S32	SM
		vedúci tímu	1			1		F2	6	6	S32	ost
		ostatní	2			2		G1	6	12	S32	ost
		ostatní	13			13		G2	6	78	S32	ost
	Sekcia riadenia ľudských zdrojov spolu:		32	0	4	28	32	-	-	224	-	-
	Sekcia riadenia obchodno-prevádzkových činností (S33)	ostatní	1		1			G1	6	6	S33	ost
	Sekcia riadenia obchodno-prevádzkových činností spolu:		1	0	1	0	1	-	-	6	-	-
	Sekcia ICT (S35)	riaditeľ sekcie	1		1			C2	13	13	S35	SM
	Tím SAP (TSAP)	vedúci tímu	1		1			E1	13	13	S35	SM
		ostatní	1			1		G1	6	6	S35	ost
	Tím - Bezpečnosť a správa IT (TBASIT)	vedúci tímu	1		1			E1	13	13	S35	SM
		ostatní	2		2			G1	6	12	S35	ost
		technik ICT	2		2			I	6	12	S35	iné
	Sekcia ICT spolu:		8	0	7	1	8	-	-	69	-	-
úsek služieb ŽKV	Úsek služieb ŽKV (Ú40)	riaditeľ úseku	1		1			B	26	26	Ú40	VM
		sekretariát - asistent riaditeľa	1			1		D2	10	10	Ú40	VM
	Tím kvality (TKV)	vedúci tímu	1		1			E1	13	13	Ú40	SM
		ostatní	1		1			G1	6	6	Ú40	ost
	Tím metodiky a analýz skladového hospodárstva (TMaASH)	vedúci tímu	1		1			E1	13	13	Ú40	SM
		ostatní	1		1			G1	6	6	Ú40	ost
	Úsek služieb ŽKV spolu:		6	0	5	1	6	-	-	74	-	-
	Oddelenie skladovania a distribúcie tovarov (Odd. SaDT)	vedúci pracoviska	1		1			E2	13	13	Ú40	SM
		vodiči	4		4			L	18	18	Ú40	!!!
	Oddelenie skladovania a distribúcie tovarov spolu:		5	0	5	0	5	-	-	31	-	-
	Sekcia podpory ÚaO ŽKV (S41)	riaditeľ sekcie	1		1			C2	13	13	S41	SM
	Odd. kontroly údržby a opráv ŽKV-ECM (Odd. KUaO)	vedúci oddelenia	1		1			E2	13	13	S41	SM
		ostatní	2		1	1		G1	6	12	S41	ost
	Odd. obchodu údržby a opráv ŽKV (Odd. OÚaO)	vedúci oddelenia	1		1			E2	13	13	S41	SM
		vedúci tímu	1		1			F2	6	6	S41	ost
		ostatní	2		1	1		G1	6	12	S41	ost
	Sekcia podpory ÚaO ŽKV spolu:		8	0	6	2	8	-	-	69	-	-
	Sekcia údržby a opráv ŽKV (S42)	riaditeľ sekcie	1		1			C2	13	13	S42	SM
		ostatní	1			1		G1	6	6	S42	ost
	Odd. plánovania a riadenia údržby a opráv HDV (Odd. PRÚaO HDV)	vedúci oddelenia	1		1			E1	13	13	S42	SM
		ostatní	3		3			G1	6	18	S42	ost
	Odd. plánovania a riadenia údržby a opráv NV (Odd. PRÚaO NV)	vedúci oddelenia	1		1			E1	13	13	S42	SM
		ostatní	3		3			G1	6	18	S42	ost
	Odd. modernizácií ŽKV a špeciálnych činností (Odd. MaŠČ)	vedúci oddelenia	1		1			E2	13	13	S42	SM
		ostatní	2		2			G1	6	12	S42	ost
		vedúci tímu	3		3			F1	6	18	S42	ost
	Sekcia údržby a opráv ŽKV spolu:		16	0	15	1	16	-	-	124	-	-
úsek ekonomiky	Úsek ekonomiky (Ú50)	riaditeľ úseku	1		1			B	26	26	Ú50	VM
		sekretariát - asistent riad										

	ostatní	2		2			G1	6	12	S53	ost
Sekcia správy majetku spolu:		13	0	7	6	13	-	-	96	-	-
Spolu pracovných miest:		192	0	93	99	192	zamestnancov		1 632,0 m²		

- Poznámky:**
- zamestnanci s označením VM (vrchovový manažment) a podfarbením by mali byť umiestnení v rámci jedného poschodia (bloku, traktu).
 - chránený priestor (CHP) nesmie byť umiestnené na prízemí a v podkroví, min. výška podlahy od zeme je 5,5 m, pri oknách nesmie byť vedený bleskozvod, odkvap atď.
 - pracovisko Pokladne musí byť vybavené bezpečnostnými prvkami (mreže), a to podľa popisu v časti Mobiliiár
 - miestnosť vodičov odporúčame na čo najnižšom podlaží
 - priestory GR a riaditeľa KGR umiestniť vedľa seba, vrátane sekretariátu KGR (spoločný sekretariát GR a riaditeľa KGR).
 - vedúci tímov, nad ktorými nie je oddelenie, ale priamo riaditeľ, majú nárok na kanceláriu ako vedúci oddelenia

0

ostatné priestory

Užívateľ	Typ / účel	Počet miestností	Typ priestoru	Štandard v m²	Štandard súčet v m²	Poznámka
Kancelária generálneho riaditeľa (KGR)	príručný priestor	3	U1	6	18	v blízkosti priestorov 1x tajomník P a DR a 2x v blízkosti priestorov TlaEK (tiež 2 priestory pre TlaEK môžu byť nahradené aj 1 priestorom 12 m²)
	osobný priestor GR	1	A1	20	20	v blízkosti kancelárie GR s priamym vstupom z kancelárie GR
	Archív AK SŠ	1	U2	18	18	v blízkosti priestorov AK SŠ
Kancelária generálneho riaditeľa spolu:		5		-	56	-
Sekcia riadenia ľudských zdrojov (S32)	tlačiarne	1	V	15	15	v blízkosti priestorov Odd. OaM
	príručná miestnosť	1	U1	6	6	v blízkosti priestorov OaM
Sekcia riadenia ľudských zdrojov spolu:		2		-	21	-
Sekcia obstarávania (S31)	Archív	2	U2	18	36	v blízkosti priestorov S31. Musia to byť 2 samostatné priestory
Sekcia obstarávania spolu:		2		-	36	-
Úsek služieb ŽKV (Ú40)	príručný priestor (sklad autodopravy)	1	U1	6	6	vzhľadom na uskladnený materiál ideálne v priestoroch garáží
	príručná miestnosť	1	U1	6	6	v blízkosti priestorov Ú40 - ostatní
Úsek služieb ŽKV spolu:		2		-	12	-
Sekcia podpory predaja a marketingu (S11)	príručná miestnosť	1	U1	6	6	v blízkosti priestorov S11
Sekcia podpory predaja a marketingu spolu:		1		-	6	-
Sekcia ICT (S35)	Switchovňa	1	R	18	18	
	technická miestnosť	1	Q	18	18	vedľa miestnosti Technikov S35
	školiacia miestnosť ICT	1	M	40	40	v blízkosti priestorov S35
	videokonferenčná m.	1	O	20	20	v blízkosti priestorov S35
	Sklad ICT	1	Q	18	18	vedľa miestnosti Technikov S35
Sekcia ICT spolu:		5		-	114	-
Sekcia údržby a opráv ŽKV (S42)	technická miestnosť	1	S	18	18	v blízkosti priestorov S42
Sekcia údržby a opráv ŽKV spolu:		1		-	18	-
Sekcia účtovníctva a daní (S52)	príručná miestnosť	1	U1	6	6	v blízkosti priestorov S52
Sekcia účtovníctva a daní spolu:		1		-	6	-
ZSSK CARGO	Zasadačka GR	1	-	50	50	v blízkosti priestorov GR
	Zasadačka veľká	1	N	80	80	
	Rokovacie miestnosti	3	-	18	54	
ZSSK CARGO spolu:		5		-	184	-
Byty	byty	-		-	-	spolu pre 4 zamestnancov
Byty spolu:		0		-	0	-
Rezerva pre kontroly, audit a pod	kancelária	4	G1	18	72	Každá kancelária zariadená pre 3
Rezerva spolu:		4		-	72	-
Celkový súčet		28	ks	-	525,0	m²

Spolu administratívne priestory:

2 157,0 m²

Príloha č. 3 k Zmluve o budúcej nájomnej zmluve

Minimálne požiadavky na predmet nájmu

Všeobecné požiadavky

- 1) Predmet nájmu musí spĺňať nasledovné špecifiká:
 - výmera prenajatých priestorov bude určená v súlade s normou technickou normou **STN EN 15221-6 ako súčet čistej podlahovej plochy jednotlivých miestností (NRA)** podľa dispozičného riešenia od výťahového lobby (vrátane).;
 - poschodia v užívaní Budúceho nájomcu nebudú v užívaní žiadnych tretích osôb pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak;
 - energetický certifikát budovy OBC nebude nižší ako B vzhľadom na náklady spojené s chladením a vykurovaním Stavby OBC;
 - v predmete nájmu alebo jeho bezprostrednom okolí bude vyhradený priestor pre fajčiarov;
 - v rámci Stavby OBC bude zabezpečená bezplatne možnosť zabezpečeného uschovania min. 10 bicyklov;
 - v predmete nájmu musia byť vyčlenené ubytovacie priestory pre krátkodobé ubytovanie 4 osôb.
- 2) Budúci nájomca bude mať možnosť užívať predmet nájmu 24 hodín denne a 7 dní v týždni, vrátane dní, ktoré nie sú pracovnými dňami.

Požiadavky na kancelárske priestory

- 3) Kancelárskej priestory musia spĺňať nasledovné špecifiká:
 - kancelárie budú oddelené a nebudú formované vo forme tzv. open space,
 - každá kancelária bude disponovať otvárateľným oknom,
 - každá kancelária bude disponovať termoregulátorom,
 - každá kancelária bude vybavená tieniacou technikou,
 - každá kancelária bude zariadená nábytkom (vrátane zariadenia kuchyniek a ubytovacích izieb).

Požiadavky na parkovacie miesta

- 4) Budúci nájomca bude mať v rámci nájmu k dispozícií 30 parkovacích miest, z toho:
 - 26 parkovacích miest nachádzajúcich sa na I. podzemnom podlaží Stavby OBC s vchodom B a
 - 4 vonkajšie parkovacie miesta pri vstupe do Stavby OBC, vchod B.



Požiadavky na informácie - prenájom kancelárskych priestorov

Príloha č. 4 k Zmluve o budúcej nájomnej zmluve

Č.	Predmet	Popis	OBC
1	Prenajímateľ	Názov spoločnosti, typ právnickej osoby,	OMNIA INVEST, s.r.o.
2	Budova	Názov a adresa	OMNIA BUSINESS CENTER (OBC) 28, 821 01 Bratislava
		Termin dokončenia stavby	2021 (leto)
		Kapacita budovy kancelárskych, obchodných, skladových a parkovacích priestorov	kancelárske priestory: 10.560 m ² ; obchodné priestory: 2.560 m ² ; skladové priestory: podľa potreby do 1.000 m ² , parkovacie miesta: 610 ks
3	Priestory	cca 4.400m ² , orientácia výmera * preferované je rozpríechovanie priestoru do menších kancelárií * požiadavka na registratúrne priestory cca 200 m ² z danej celkovej požadovanej výmery * upresnenie ponúkaného priestoru, výmera, umiestnenie v rámci budovy * definovať „čistú prenajímateľnú plochu“, „celkovú prenajímateľnú plochu a podiel na spoločných priestoroch.	Požiadavky akceptujeme, výmera čistej plochy jedného podlažia v budove je 880 m ² , nájomcovi ponúkame poschodia od 2.NP po 6.NP v objekte B = 4.708 m ² (vrátane 200m ² pre regist.priestory)
4	Upresnenie plochy		čistá prenajímateľná plocha 4,100 m ² , podiel na spoločných priestoroch 7% = 287 m ² , celková prenajímateľná plocha je 4,387 m ² . Zvyšná plocha cca 300m ² (na 2NP) vie byť poskytnutá a zarezerovaná po dobu 6 mesiacov od začiatku nájmu bezplatne pre nájomcu pre prípadnú expanziu
5	Začiatok nájmu	Začiatok nájmu od 1. 1. 2022 s prípravou priestorov najneskôr k 30. 11. 2021 (v 12/2021 by Nájomca mal umožnený bezodplatný prístup do predmetu nájmu pre účely ICT a sťahovania dokumentácie a zamestnancov)	Áno - akceptujeme, priestory vedia byť odovzdané už k 30.09.2021
6	Dĺžka nájmu	5 rokov	Áno
7	Počet parkovacích státi	26	Áno
		4 bezplatné parkovanie pre návštevy	Áno
		* uviesť informáciu o možnosti ďalšieho bezodplatného parkovania v budove prípadne v jej okolí	
8	Možnosť predĺženia nájmu	Potvrďte možnosť predĺženia nájmu / opcie na ďalšie 2 roky	60 exteriérových miest pred budovou na bezplatné parkovanie po dobu 90 minút
9	Základná výška nájmu	Kancelársky priestor (EUR/m ² /mesiac)	Áno
		Parkovacie miesto - podzemné/garáž (EUR/miesto/mesiac)	11,- bez DPH
			60,- bez DPH

10	Indexácia výšky nájmu	Upresnite výšku ročnej indexácie nájmu ako aj termín prvej aplikácie	hamonizovaný európsky index spotrebiteľských cien (Consumer price index) vyhlasovaný pre eurozónu Eurostatom, Štatistickým úradom pre Európske spoločenstvá so sídlom v Luxemburgu, ktorého správy možno nájsť na webovej stránke http://europa.eu.int/comm/eurostat/ - aplikácia vždy od 01.03. v prípade tohto nájmu od 01.03.2023
11	Príspevky prenajímateľa	Upresnite výšku ponúkaných nájomných prázdnin ako aj výšku príspevkov na úpravu priestorov a aj možné iné príspevky ak existujú. Upresnite, či sa nájomné prázdniny vzťahujú aj na servisné poplatky, parkovacie miesta, popri prípade skladové priestory Počet nájomných prázdnin (v mesiacoch) Výška príspevkov na úpravu priestorov (EUR/m2 z akkej plochy ?) vybavenie nabytkom	mesiače predchádzajúce začiatku nájmu, t.j. mesiace po odovzdaní priestoru nájomcom do 01.01.2022 2 60,- EUR/m2 prenajímanej plochy = 246.000 eur áno, nájom za účtuje (cca 188.000 eur)
12	Služby	Priamo merateľné služby (zoznam) Nepriamo merateľné služby / pro-rata (zoznam)	dodávka elektrickej energie, vody a TUV odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, upratovanie, dodávka hygienických potrieb do sociálnych zariadení, strážna a informačná služba, údržba osvetlenia spoločných priestorov budovy, vonkajšieho osvetlenia pred budovou na príslušných pozemkoch, údržba chodníkov a komunikácií príslušných k budove, údržba zelených plôch na príslušných pozemkoch, vrátane záhradníckych služieb, zabezpečenie výkonu opráv, ktoré nie sú drobnými opravami, sledovanie technického stavu budovy.
13	Servisné poplatky	Opravy a údržba - upresnite náklady nájmu / prenajímateľa a zodpovednosti odhad priamo merateľných služieb (EUR/m2/mesiac) za kancelárske priestory (EUR/m2/mesiac)	opravy do 150,- EUR sú považované za drobné opravy a sú zabezpečované nájomcom 1,4 eur bez DPH 2,50 bez DPH
14	Štandard budovy	* energetický certifikát budovy nie nižší ako B * v podkladoch je potrebné uviesť, ako je zabezpečené vykurovanie a chladenie priestorov.	budova vo výstavbe, plánovaný energetický certifikát "B", vykurovanie a chladenie priestorov stropnými kazetovými jednotkami - "4trubkový systém"
15	Štandard doručenia priestorov	* s ohľadom na pandemiologickú situáciu nájomca uprednostňuje jednotlivé kancelárie pred open space * kancelárske priestory okrem riadenej výmeny vzduchu musia mať otvárateľné okná a možnosť jednotlivého nastavenia teploty v miestnosti, * kancelárie vybavené tieniacou technikou (napr. žalúzie)	bunkové kancelárie podľa požiadaviek klienta s rešpektovaním technických požiadaviek budovy každá kancelária bude mať vlastný termostát a otvárateľné okno uvažujeme s interiérovými žalúziami

16	Vybavenie priestorov	* Nájomca má záujem o nájom priestorov vybavených nábytkom (vrátane vybavenia kuchyniek), a to v rámci ceny nájmu. * Prenajímateľ bude počas doby nájmu zabezpečovať úpravy dispozície kancelárskych priestorov, a to v rámci ceny nájmu * upresníte vybavenie ponúkaných nebytových priestorov pre možné IT požiadavky klienta	zabezpečenie nábytku pre nájomcu na základe dohody, úpravy dispozície OK, optika v budove, fľp kabeláž skupiny "6"
17	Správa budovy	Upresníte, či správa budovy je Vaša spoločnosť alebo máte zazmluvnenú tretiu stranu? Zároveň upresníte, či správa budovy má sídlo priamo na tejto budove? Uveďte meno spoločnosti.	Správu objektov vykonáva Správcovská spoločnosť OMNIA, Tomášikova 30, 821 01 Bratislava, t.j. jedna z našich spoločností
18	Separácia odpadu	Potvrdíte povinnosť separáciu odpadu v budove	V budove je príprava na separáciu odpadu a odpadové hospodárstvo je riešené separovaným zberom
19	Energetický certifikát budovy	Uveďte energetický certifikát budovy	budova vo výstavbe, plánovaný energetický certifikát "B"
20	Intenetové pripojenie	Ktorých poskytovateľov dátových a telekomunikačných služieb máte v pripojených na budovu ?	Orange, Swan, UPC, Telekom, V-net, Rainside
21	Dostupnosť MHD od železničnej stanice	BRATISLAVA hlavná stanica	15 minút
		BRATISLAVA - Nové mesto	4 minúty
22	Server miestnosť	Disponuje server miestnosť samostatnou klimatizáciou, resp. napojená na samostatný okruh?	Áno - samostatný okruh + záložný okruh pre prípad poruchy
		Viete zagarantovať prevádzku na báze 24/7 ?	Áno
23	Bezpečnosť / Prístupový systém	Upresníte prístupový systém do budovy, do podzemnej garáže	Pristupové karty (vstup cez rampu, privolanie výťahov + môže byť použitie aj na vstup do priestorov nájomcu
24	Naftový agregátor	Je možnosť napojenia na náhradný zdroj elektrickej energie - naftový agregátor ?	áno, potvrdzujeme.
		Uveďte voľnú kapacitu k dispozícii ako aj cenu v kWh	požadovanú kapacitu Vám vieme zabezpečiť bezodplatne
25	Iné	* v budove bude fajčiarsky alebo bude fajčiarsky priestor v bezprostrednej blízkosti budovy	fajčiarsky priestor pri budove
		* možnosť zabezpečenej úschovy pre min. 10 bicyklov,	áno, aj so zázemím v podzemnej garáži
		* v budove by mala byť možnosť krátkodobého ubytovania 4 zamestnancov v ubytovacích priestoroch (napr. 2x 2lož. izba)	áno - vieme zabezpečiť túto možnosť
		* možnosť stravovania priamo v budove resp. v blízkosti budovy,	možnosť stravovania vo vedľajšej budove + ďalšia možnosť stravovania v dosahu 150 m

Legenda označenia kontroly

splnená požiadavka
čiastočne splnená
nespĺnená požiadavka

bez navyac nákladov

Príloha č. 5 Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve
Predbežný zoznam štandardu zariadenia mobiliárom podľa typu pracovnej
pozície a druhu miestnosti

Typ kancelárie	Označenie typu kancelárie	počet pracovných miest v zmene	Spolu
----------------	---------------------------	--------------------------------	-------

Typ kancelárie	Generálny riaditeľ	1	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
A	Stôl pracovný - zostava	1	1
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	2	2
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	1
	Stôl rokovací	1	1
	Kreslo čalúnené rokovacie	6	6
	Skrinková zostava	1	1
	Stolík konferenčný	1	1
	Kreslo ku konferenčnému stolíku	2	2
	Dvojkreslo	2	2
	Skriňa šatníková	1	1
	Nástenné elektrické premietacie plátno	1	1
	Stropný stojan na projektor (s dátovým a elektro prípojom)	1	1
	Nástenná tabuľa	1	1

Poznámka: v kancelárii GR musí byť samostatný sociálny priestor (toaleta, sprchovací kút, umývadlo)

Typ kancelárie	Osobný priestor generálneho riaditeľa	1	Spolu
	Druh mobiliáru	Počet	
A1	konferenčný stolík	1	1
	kresielka	4	4

Poznámka: s priamym vstupom z kancelárie Generálneho riaditeľa

Typ kancelárie	Riaditeľ úseku	5	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
B	Stôl pracovný - zostava	1	5
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	2	10
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	5
	Stôl rokovací	1	5
	Kreslo čalúnené rokovacie	6	30
	Skrinková zostava	1	5
	Stolík konferenčný	1	5
	Kreslo ku konferenčnému stolíku	2	10
	Dvojkreslo *)	2	10
	Skriňa šatníková	1	5
	Nástenné premietacie plátno	1	5
	Stropný stojan na projektor (s dátovým a elektro prípojom)	1	5
	Nástenná tabuľa	1	5

Poznámka: *) dvojkreslo len v prípade, ak to priestorové možnosti umožňujú (aby nebola kancelária plná nábytku)

Typ kancelárie	Predseda Dozornej rady ZSSK CARGO	1	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
C1	Stôl pracovný - zostava	1	1
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	1
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	1
	Stôl prídavný	1	1
	Stolička zasadacia	4	4
	Skrinková zostava	1	1
	Skriňa šatníková	1	1

Typ kancelárie	Riaditeľ kancelárie GR	1	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	

C2	Stôl pracovný - zostava	1	1
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	1
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	1
	Stôl prídavný	1	1
	Stolička zasadacia	4	4
	Skrinková zostava	1	1
	Skriňa šatníková	1	1
	Vešiakový panel pre návštevy	1	1

Poznámky: 1. kancelária riaditeľa GR sa zariaďuje nábytkom typovo ako VM

Typ kancelárie	Sekretariát Generálneho riaditeľa	1	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
D1	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	1
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	1
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	2	2
	Skrinková zostava	1	1
	Stolička zasadacia	2	2
	Skriňa šatníková	1	1
	Kuchynský kút s umývačkou riadu	1	1
	Chladnička min. 150 litrov chladiaci priestor	1	1
	Kávovar	1	1
	Rýchlovarná kanvica	1	1
	Mikrovlná rúra	1	1
	Skartovací stroj	1	1

Poznámky: A) v kuchynskom kúte musí byť zabezpečená aj teplá voda.

vyšší štandard nábytku (top manažment)

Typ kancelárie	Riaditeľ sekcie a člen predstavenstva	13	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
C2	Stôl pracovný - zostava	1	13
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	13
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	13
	Stôl prídavný	1	13
	Stolička zasadacia	4	52
	Skrinková zostava	1	13
	Skriňa šatníková	1	13
	Vešiakový panel pre návštevy	1	13

Poznámky: A) do kancelárie riaditeľa (8+1 rezerva), ktorý nemá zriadený sekretariát, je potrebné umiestniť malú chladničku; B) v počte kancelárií je 1 rezerva kvôli nábytku a prípadným org. zmenám.

Typ kancelárie	Sekretariát - asistent riaditeľa úseku	4	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
D2	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	4
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	4
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	4
	Stolička zasadacia	2	8
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1	4
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	4
	Skartovací stroj	1	4
	Kuchynský kút bez umývačky riadu	1	4
	Kávovar	1	4
	Mikrovlná rúra	1	4
	Rýchlovarná kanvica	1	4
	Chladnička - vstavaná v kuchynskom kúte	1	4

Poznámka: A) sekretariát sa zriaďuje pri kancelárii príslušného riaditeľa; B) v kuchynskom kúte musí byť zabezpečená aj teplá voda. C) celkový počet kuchyniek na sekretariátoch môže byť znížený spájaním 2 sekretariátov, t.j. 2 sekretariáty by mali spoločnú kuchynku - potrebné spracovať spaceplan.

Typ kancelárie	Sekretariát - asistent riaditeľa sekcie	4	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
D3	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	4
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	4
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	4
	Stolička zasadacia	2	8
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1	4
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	4
	Skartovací stroj	1	4
	Kuchynský kút bez umývačky riadu	1	4
	Mikrovlná rúra	1	4
	Rýchlovarná kanvica	1	4
	Chladnička - vstavaná v kuchynskom kúte	1	4

Poznámka: **A)** sekretariát sa zriaďuje pri kancelárii príslušného riaditeľa; **B)** v kuchynskom kúte musí byť zabezpečená aj teplá voda. **C)** celkový počet kuchyniek na sekretariátoch môže byť znížený spájaním 2 sekretariátov, t.j. 2 sekretariáty by mali spoločnú kuchynku - potrebné spracovať spaceplan.

Typ kancelárie	Vedúci oddelenia, pracoviska a tímu	15	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
E1	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	15
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	15
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	15
	Stôl prídavný	1	15
	Stolička zasadacia	4	60
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná 5 polic.	1	15
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	15

Poznámky:

Typ kancelárie	Vedúci oddelenia, pracoviska a tímu	14	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
E2	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	14
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	14
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	14
	Stôl prídavný	1	14
	Stolička zasadacia	4	56
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná 5 polic.	2	28
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	14

Poznámky:

Typ kancelárie	Vedúci tímu	4	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
F1	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	4
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	4
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	4
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1	4
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	4

Poznámky: 1. v prípade umiestňovania stolov oproti seba je potrebné stoly rozdeliť paravanom nad úrovňou pracovného povrchu stola.

Typ kancelárie	Vedúci tímu	6	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	6

F2	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	6
	Kreslo otáčacie s opierkami	1	6
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	2	12
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	6

Poznámky: 1. v prípade umiestňovania stolov oproti seba je potrebné stoly rozdeliť paravanom nad úrovňou pracovného povrchu stola.

Typ kancelárie	Systémový špecialista - ostatný	97	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
G1	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	97
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	97
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1	97
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1	97
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	97

Poznámky: 1. v prípade umiestňovania stolov oproti seba je potrebné stoly rozdeliť paravanom nad úrovňou pracovného povrchu stola. 2. vrátane rezervy pre kontroly, audit atď. v počte 12 prac. miest

Typ kancelárie	Systémový špecialista - ostatný	21	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
G2	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	21
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	21
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1	21
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	2	42
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	21

Poznámky: 1. v prípade umiestňovania stolov oproti seba je potrebné stoly rozdeliť paravanom nad úrovňou pracovného povrchu stola.

Typ kancelárie	Systémový špecialista - Chránené pracovisko	3	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
G3	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	3
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	3
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1	3
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1	3
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	3

Poznámky: 1. v jednej z troch kancelárií musia byť 1x TV vrátane zabezpečenia TV Signálu a 1x rádio. 2. chránené pracovisko obrany (CHP) nesmie byť umiestnené na prízemí a v podkrovi, min. výška podlahy od zeme je 5,5 m, pri oknách nesmie byť vedený bleskozvod, odkvap atď.

Typ kancelárie	Systémový špecialista - ostatný (faktúry)	3	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
G4	Stôl pracovný min. rozmer 180 x 80 cm	1	3
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	3
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1	3
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1	3
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	3
	Regál na šanóny 5 policový	2	6

Poznámky: 1. v prípade umiestňovania stolov oproti seba je potrebné stoly rozdeliť paravanom nad úrovňou pracovného povrchu stola.

Typ kancelárie	Systémový špecialista - personalista	4	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	4
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	4

H	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1	4
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	2	8
	Stolička zasadacia	1	4
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	4
	<i>Skrinka kovová registračná 4 zásuvková</i>	3	13

Poznámky: 1. v prípade umiestňovania stolov oproti seba je potrebné stoly rozdeliť paravanom nad úrovňou pracovného povrchu stola. 2. Skrinka kovová registračná 4 zásuvková sa 1 ks umiestňuje do kancelárie vedúcej pracoviska (E2).

Typ kancelárie	Systémový špecialista - technik ICT	2	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
I	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	2
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	2
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1	2
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1	2
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	2
	<i>Regál na výpočtovú techniku</i>	3	3

Poznámky: 1. v prípade umiestňovania stolov oproti seba je potrebné stoly rozdeliť paravanom nad úrovňou pracovného povrchu stola.

Typ kancelárie	Pracovisko Pokladňa	1	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
J	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	1
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	1
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1	1
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	1
	<i>Mreža na vnútorné predelenie miestnosti + vonkajší zvonček do miestnosti</i>	1	1

Poznámka: mrežu osadí Prenajímateľ na vlastné náklady, a to podľa odsúhlasenia jej umiestnenia zo strany Nájomcu. V prípade umiestnenia Pokladne na prízemí alebo najvyššom poschodí je potrebné zabezpečenie okna proti vlámaniu (napr. mreža).

Typ kancelárie	Pracovisko Podateľňa	1	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
K	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	1
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1	1
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1	1
	Skriňa 1-dverová uzamykateľná	1	1
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	1
	<i>Stôl pre frankovací stroj 100 x 60 cm</i>	1	1
	<i>Regál na poštu - policová otvorená skriňa</i>	2	2

Poznámka: Regál na poštu v počte 2 ks a Stôl pre frankovací stôl 1 ks pre celé pracovisko Podateľne

Typ kancelárie	Vodiči - spoločná kancelária	4	Spolu
	Druh mobiliáru	počet na 1 zam.	
L	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1	1
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1	1
	Skriňa 1-dverová uzamykateľná (na osobné veci)	1	4
	stolička zasadacia s opierkami	1	4
	Skriňa 1-dverová uzamykateľná	1	1
	Vešiakový panel zodpovedajúci počtu zamestnancov v kancelárii (sychravé počasie, zima).	1	1
	<i>Pohovka trojmiestna</i>	1	1

Poznámky:**Počet pracovných miest vrátane rezervy (12+1) spolu:****205****192****Poznámky:** V celkom počte je zahrnutá rezerva pre kontroly, audit atď. (12 miest) a 1 miestnosť riaditeľa sekcie (rezerva)

Každá miestnosť musí byť vybavená smetným košom (1 ks na 3 zamestnancov), spoločné priestory (napr. zasadačky, školiace miestnosti, rokovacie miestnosti, technické miestnosti) smetné koše dostatočnej kapacity. V spoločných priestoroch musia byť **nádoby na separovanie odpadu**, a to najmä papier, plast.

Minimálny plošný štandard administratívnych priestorov je stanovený STN č. 73 5305, pričom z uvedených plôch nemá byť nábytkom zastavaných viac ako 60%.

Zoznam vybavenia podľa typu miestnosti

Označenie typu miestnosti		počet miestností
Typ kancelárie	Školiaca miestnosť ICT (kapacita 15)	1
	Druh mobiliáru	Počet
M	Stôl pracovný min. rozmer 110 x 40 cm	15
	Stolička zasadacia	15
	Nástenné premietacie plátno	1
	Vešiakový panel	1
	Stropný stojan na projektor (s dátovým a elektro prípojom)	1

Poznámky: vešiakový panel pre 15 osôb (sychravé počasie, zima); **zariadiť ako "triedu"**

Typ kancelárie	VEĽKÁ zasadacia miestnosť (kapacita min. 50)	1
	Druh mobiliáru	Počet
N	Stôl pracovný (pre prednášajúceho)	1
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1
	Stolička zasadacia so stolčekom	50
	Nástenné premietacie plátno	1
	Magnetická tabuľa so stojanom	1
	Vešiakový panel	1
	Stropný stojan na projektor (s dátovým a elektro prípojom)	1

Poznámky: vešiakový panel pre kapacitu miestnosti (sychravé počasie, zima)

Typ kancelárie	Videokonferenčná miestnosť (kapacita 15)	1
	Druh mobiliáru	Počet
O	Stôl zasadací	1
	Stolička zasadacia	15
	Nástenné premietacie plátno	1
	Magnetická tabuľa so stojanom	1
	Vešiakový panel	1

Poznámky: vešiakový panel pre kapacitu miestnosti (sychravé počasie, zima)

Typ kancelárie	Pracovisko obrany	1
	Druh mobiliáru	Počet
P	TV prijímač	1
	Rádioprijímač	1

Poznámka: pracovné miesta zamestnancov Pracoviska obrany sa zariaďa podľa vyššie uvedeného (G3) a je potrebné ich doplniť týmto inventárom (P).

Upozornenie: Pracovisko obrany nesmie byť umiestnené na prízemí a v podkroví, min. výška podlahy od zeme je 5,5 m, pri oknách nesmie byť vedený bleskozvod, odkvap atď.

Typ kancelárie	Sklad ICT (PC technika, papier)	2
	Druh mobiliáru	Počet
Q	Regály	po dohode

Poznámka: zriaďuje sa pri miestnosti Technik ICT

Typ kancelárie	Switchovňa	1
	Druh mobiliáru	Počet
R	RACK skriňa typ 42 U	4
	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1

Typ kancelárie	Technická miestnosť (Ú40)	1
	Druh mobiliáru	Počet
S	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	2
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1

Typ kancelárie	Technická miestnosť (S32) - Tlačiarne	1
	Druh mobiliáru	Počet
V	Stôl pracovný min. rozmer 160 x 80 cm	1
	Stolička čalúnená otáčacia s opierkami	1
	Regály 5 policové	3

Typ kancelárie	Príručná registratúra (tzv. archívy)	v suteréne
	Druh mobiliáru	Počet
T	Regály /na šanóny/	podľa dohody

Typ kancelárie	Príručný priestor (tzv. malé skladičky)	na poschodiach
	Druh mobiliáru	Počet
U	Regály /na šanóny/	podľa dohody

Typ kancelárie	Apartmán	2	Spolu
	Druh mobiliáru	Počet	
-	Posteľ jednolôžková	2	4
	Nočný stolík	2	4
	Skriňa	2	4
	Konferečný stolík	1	2
	Kresielka	2	4
	Kuchynský kút s vybavením	1	2
	Televízor (vrátane signálu)	1	2
	Prekrytie okien (záves, záclony)	1	2

Poznámka: A) každý apartmán musí mať vlastné sociálne zariadenie (toaleta, sprcha, umývadlo); B) vybavenie kuchynky najmä mikrovlnka, rýchlovarná kanvica, taniere, poháre príbor.

Typ kancelárie	Kuchynka	na každom poschodí
	Druh mobiliáru	
-	Kuchynská linka	1
	Jedálenský stôl	3
	Stolička	12
	Chladnička (min. 150 l chladiaci priestor)	4

	Mikrovlnná rúra	2
	Rýchlovarná kanvica	3

Poznámka: **A)** počet kuchyniek v zmysle platnej legislatívy podľa počtu zamestnancov, vybavenie je stanovené v minimálnom rozsahu; **B)** Kuchynka sa nezriaďuje na poschodí top manažmentu.

**Príloha č. 6 k
Zmluve o budúcej nájomnej zmluve**

Minimálne požiadavky na zabezpečenie informačných a telekomunikačných technológií (ICT)

Táto špecifikácia predstavuje minimálne požiadavky na zabezpečenie informačných a telekomunikačných technológií ICT v predmete nájmu.

V každej lokalite v závislosti od počtu zamestnancov je potrebné zabezpečiť vhodné priestory na zriadenie miestnosti pre MDF (Main Distribution Facility), kde bude ukončená kabeláž v patch paneloch umiestnených v RACKoch, a kde taktiež môže byť ukončený telefónny a dátový rozvod POP (Point of Presence) s priestorom na telefónnu ústredňu (1 RACK). V miestnosti budú umiestnené aktívne sieťové prvky (vlastné alebo od prevádzkovateľa - 1 RACK). Pri migrácii viac ako 200 zamestnancov do jednej budovy je nutné plánovať s priestorom na 1 RACK pre každých ďalších 200 zamestnancov.

Zároveň je potrebné uvažovať aj s priestorom pre jeden RACK, v ktorom budú umiestnené servery (je možné umiestniť do inej vhodnej miestnosti, ktorá spĺňa rovnaké podmienky ako MDF).

Požiadavky na miestnosť MDF:

- dostatočne dimenzovaný priestor pre umiestnenie uvažovaných RACKov (0,8x1x2,1m) a minimálny pracovný priestor okolo rozvádzača cca 1 meter pre prácu technikov pred aj za RACKom;
- vhodné uzemnenie zariadení;
- podlaha zabraňujúca vytváraniu statickej elektriny;
- dostatočné samostatné napájanie a samostatné istiace prvky, ideálne zdvojené napájanie a istenie s využitím UPS (náhradný prúdový zdroj), a s prepäťovou ochranou triedy B a C, v prípade umiestnenia serverov je vhodné uvažovať o zabezpečení náhradného napájania z dieselgenerátora či už priamym napájaním alebo predprípravou kabeláže na dodatočné pripojenie prenajatého/zapožičaného zariadenia;
- automatická klimatizácia zaisťujúca vhodné prevádzkové podmienky (teplota okolo 21o C pri záťaži, vlhkosť vzduchu cca 30 – 50 %);
- zabezpečenie pred prístupom neoprávnených osôb (najvhodnejšia identifikácia vstupnou kartou so zaznamenávaním vstupov systém TPS) vybavenie elektronickým zabezpečovacím systémom (EKS/alarmom), použitie bezpečnostných dverí a v prípade okien zabezpečenie mrežou a zatemnenie;
- protipožiarne dvere, požiarne a pohybové hlásiče (systém EPS), prípadne kamerový systém (systém EKS) v prípade umiestňovania serverov;
- vhodný hasiaci prístroj;
- dostatočné osvetlenie miestnosti;
- vhodná úprava stien (bezprašné, neopadávajúce);
- pracovný stôl.

Do priestorov MDF musí byť privedený telefónny a dátový rozvod od miestneho poskytovateľa telekomunikačných služieb ideálne od ŽSR ŽT (Železnice Slovenskej republiky – Železničné telekomunikácie) pri minimálnej prenosovej kapacite 100 Mbit/s s prístupom na internet a možnosťou prepojenia prostredníctvom VPN do LAN siete ZSSK CARGO.

Štruktúrovaná horizontálna a vertikálna kabeláž v budove bude typu minimálne CAT5 FTP (odporúčané 5e resp. 6) a všetky časti štruktúrovanej kabeláže musia zodpovedať príslušným

normám. Kabeláž umiestnená v žľaboch alebo lištách pre zabránenie manipulácie. Štruktúrovaná kabeláž bude ukončená vhodnou zásuvkou. Použitý komunikačný protokol bude TCP/IP. Elektrické zásuvky ideálne s prepäťovou ochranou triedy D.

Každý zamestnanec ZSSK CARGO musí mať k dispozícií minimálne:

- 3x elektrickú zásuvku 230V/50Hz (PC, monitor, mobil);
- 1x LAN zásuvka FTP RJ-45 cat.5 1Gbit/s (PC);
- 1x Telefónna zásuvka RJ-11 (ŽT linka)/ alebo alternatívu pre VoIP + 1 LAN.

Každý zamestnanec ZSSK CARGO by mal mať k dispozícií:

- 5x elektrickú zásuvku 230V/50Hz (PC , 2x monitor, mobil, tlačiareň);
- 2x LAN zásuvka FTP RJ-45 cat.5e 1Gbit/s (PC, tlačiareň);
- 1x Telefónna zásuvka RJ-11 (ŽT linka) eventuálne pri použití VoIP nahradiť ďalšou FTP RJ-45 cat.5e 1Gbit/s.

K počtu dislokovaných zamestnancov je nutné pripočítať aj vhodný počet technologických pracovísk pre tlačové a kopírovacie centrá, skartovacie stroje, plotre a veľkoformátové tlačiarne, dochádzkové – snímacie zariadenia atď. ktoré musí byť možné pripojiť na rovnakú LAN ukončenú v MDF. Pre uvažovaný počet zamestnancov odhadujeme cca 20x LAN zásuviek FTP RJ-45 cat.5e 1Gbit/s a 30x elektrických zásuviek 230V/50Hz. V konečnom dôsledku ale bude na množstvo použitých technologických pracovísk vplývať samotná dispozícia nebytových priestorov – počet poschodí, vzdialenosti a pod.

Príloha č. 7 k
Zmluve o budúcej nájomnej zmluve

Špecifikácia doplnkových služieb spojených s nájomom

1. Upratovanie Priestorov v nasledovnom minimálnom štandarde:

Rozsah a špecifikácia štandardov upratovania v administratívnom centre ZSSK CARGO v závislosti od druhu priestorov je nasledovná:

1.1 Administratívne priestory

Interval upratovania: pondelok až piatok.

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x denne,
- b) umývanie podláh, v prípade kobercov vysávanie - 2x týždenne,
- c) utieranie prachu na nábytku (písacie stoly, stolíky, lampy, telefóny a pod.) – 2x týždenne.

V prípade mimoriadností (neúmyselného zašpinenia, napr. vylitia kávy a pod.) zabezpečiť uvedené služby aj operatívne, a to vrátane potreby tepovania koberca.

1.2 Priestory sociálnych zariadení (WC, písoáre, umyvárne, sprchy a pod.)

Interval upratovania: pondelok až piatok.

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x denne,
- b) umývanie podláh, umývanie a dezinfekcia WC, písoárov, umývadiel, zrkadiel - 1x denne,
- c) dopĺňanie toaletného papiera, papierových utierok a tekutého mydla - podľa potreby, a to vrátane dodávky hygienických potrieb do sociálnych priestorov.

V prípade mimoriadností zabezpečiť uvedené služby aj operatívne.

1.3 Chodby a vestibuly

Interval upratovania: pondelok až piatok.

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x denne,
- b) umývanie podláh, v prípade kobercov vysávanie - 1x denne.

V prípade mimoriadností zabezpečiť uvedené služby aj operatívne. Prenajímateľ zabezpečí v spoločných priestoroch vhodné nádoby na separovanie odpadu (papier, plasty) i vynášania týchto nádob do zberných nádob separovaného odpadu.

1.4 Denné miestnosti - kuchynky

Interval upratovania: pondelok až piatok

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x denne,
- b) umývanie podláh, v prípade kobercov vysávanie - 2x týždenne,

- c) vnútorné a vonkajšie umývanie a dezinfekcia vybavenia kuchyniek (chladničky, rýchlo varné kanvice, mikrovlnné rúry atď.) - 1x týždenne,
- d) dopĺňanie papierových (kuchynských) utierok - 1x denne.

V prípade mimoriadností zabezpečiť uvedené služby aj operatívne.

1.5 Zasadačky a rokovacie miestnosti

Interval upratovania: pondelok až piatok

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - podľa potreby,
- b) umývanie podláh, v prípade kobercov vysávanie - podľa potreby.

V prípade mimoriadností zabezpečiť uvedené služby aj operatívne.

1.6 Archívy a sklady

Interval upratovania: pondelok až piatok

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x mesačne,
- b) zametanie podláh, príp. umývanie podláh - 1x mesačne

V prípade mimoriadností zabezpečiť uvedené služby aj operatívne.

1.7 Ubytovacie priestory

Interval upratovania: pondelok až piatok.

Rozsah služby v prípade ubytovania:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x denne,
- b) umývanie podláh, v prípade kobercov vysávanie – po každom použití,
- c) utieranie nábytku – po každom použití,
- d) výmena posteľnej bielizne – po každom použití.

V prípade mimoriadností (neúmyselného zašpinenia, napr. vyliatia kávy a pod.) zabezpečiť uvedené služby aj operatívne, a to vrátane potreby tepovania koberca.

Počas umývania podláh musia byť v priestore viditeľne umiestnené výstražné tabule upozorňujúce na zvýšené riziko pošmyknutia.

1.8 Okná, osvetľovacie a vykurovacie telesá

Čistenie osvetľovacích a vykurovacích telies vo všetkých Kancelárskych priestoroch a Skladových priestoroch a umývanie okien vo všetkých Kancelárskych priestoroch a Skladových priestoroch je potrebné realizovať v zmysle **Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko**. V prípade zrušenia nariadenia vlády podľa predchádzajúcej vety bez náhrady sa Prenajímateľ zaväzuje tieto služby poskytovať naďalej minimálne 1x za rok.

Prenajímateľ zabezpečí pravidelné čistenie celého systému vzduchotechniky / klimatizácie (minimálne 2x / rok) odborne spôsobilou právnickou osobou a doklady o tom predloží ZSSK CARGO.

ZSSK CARGO si vyhradzuje právo upraviť režim upratovania tak, aby boli zohľadnené jeho potreby, v závislosti od uskutočňovaných administratívnych a prevádzkových činností.

2. Služba recepcie v nasledovnom minimálnom štandarde:

Služba recepcie zabezpečuje vstupný režim do budovy podľa požiadaviek ZSSK CARGO.

Na stanovišti recepcie bude inštalovaný výstup elektronického zabezpečovacieho systému Chráneného pracoviska a Pokladne,

Na stanovišti budú uložené zapečatené náhradné kľúče od miestností. Prenajímateľ zabezpečí vstupný režim do Predmetu nájmu vrátane dostatočného množstva vstupných prostriedkov (napr. kartička, kľúč, čip atď.) pre počet zamestnancov Nájomcu, jeho návštevy a prípadné straty týchto vstupných prostriedkov.

3. Ďalšie služby v nasledovnom minimálnom štandarde

Všetky povinnosti pre zabezpečenie technického stavu Priestorov v súlade s platnou právnou úpravou, t.j. najmä údržba, opravy, revízie určených technických zariadení, kontroly komínov, kontroly a servisne prehliadky, náhradných prúdových zdrojov, vzduchotechniky, kamerového systému, elektrickej požiarnej signalizácie, a ostatných zariadení zabezpečí Prenajímateľ na vlastné náklady

Maľovanie nebytových priestorov vykonávať podľa potreby a charakteru prevádzky tak často, aby čistota stien a stropov zodpovedala primeranej úrovni hygieny (povrchy stien a stropov v miestnostiach musia spĺňať primeraný hygienický štandard – podľa prílohy č. 1 bodu 9.3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko). zabezpečí Prenajímateľ na vlastné náklady

Údržba zelene a prístupových komunikácií (v letnom aj zimnom období).

Požiarna bezpečnosť, bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci týkajúcu sa technického zariadenia budovy, revízie hasiacich prístrojov, hydrantov, prehliadky požiarneho uzáverov, výkon činnosti požiarneho technika pre Priestory a Ohlasovňa požiarov.

Dezinsekcia, dezinfekcia a deratizácia vo všetkých príslušných Priestoroch. Pri vstupe do objektu musí byť umiestnený aspoň jeden automatický dávkovač dezinfekcie rúk s náplňou proti vírusom a baktériám.

Služby správy objektu, najmä zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so službami a dodávkou médií.

Prenajímateľ zabezpečí po celú dobu nájmu na vlastné náklady funkčnosť mobiliáru a jeho prestavenie v prípade organizačných zmien u ZSSK CARGO.

Prenajímateľ zabezpečí po celú dobu nájmu na vlastné náklady **náhradný prúdový zdroj** s kapacitou pre zabezpečenie „Pracoviska ochrany“ a serverovne Sekcie ICT.

Zabezpečenie triedenia (separovania) odpadu, a to najmä komunálny odpad, papier a plasty.